

BAGAMÉR NAGYKÖZSÉG

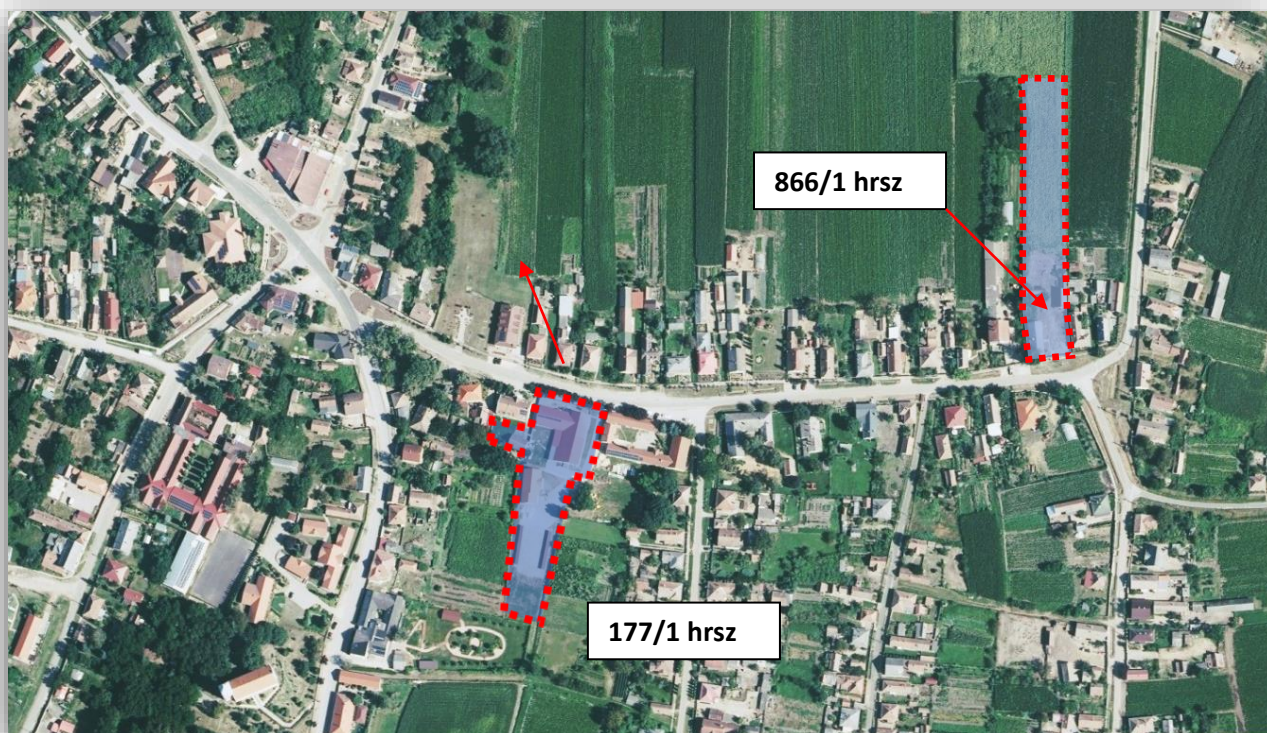
Településrendezési eszközének módosítása

A.) A TELEPÜLÉS KÖZPONTJÁBAN ÜZLET MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁNAK MEGALAPOZÁSA ÉRDEKÉBEN

A Deák Ferenc u. – Dobó u. – Kossuth u.- Báthori tér által határolt területrészen belül

B.) A TELEPÜLÉS KÖZPONTJÁBAN TERMELŐI PIAC MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁNAK MEGALAPOZÁSA ÉRDEKÉBEN

A Kossuth utca - Nagybercsényi utca - Pap sikátor - Bocskai utca által határolt területrészen belül



ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Felelős tervező:

Véghe József

okl. építész-mérnök, településtervező,
a Magyar Építész Kamara tagja TT-15-0124

2022. augusztus

TARTALOMJEGYZÉK (mindkét módosítás esetén - A és B -)

1. Előzmények
2. A módosítás célja, a módosítással érintett terület az eljárás típusa
3. A probléma feltárása a megoldási javaslat
4. A hatályos településrendezési eszközök
5. Javaslat a HÉSZ és a szabályozási terv módosítására
6. A módosítás várható környezeti hatása és infrastrukturális igényei
7. Az alátámasztó szakági munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés
8. Magasabb szintű tervekkel (területrendezési tervek) való összhang vizsgálata
9. A Településkép alakítása – településképi dokumentumokkal való összhang vizsgálata
10. Telepítési terv javaslat
11. Mellékletek

A.) A TELEPÜLÉS KÖZPONTJÁBAN ÜZLET MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁNAK MEGALAPOZÁSA

1. ELŐZMÉNYEK

Ásztai Imre és Ásztai Imréné (4286 Bagamér, Rákóczi utca 49/A) fejlesztők a tulajdonukat képező Bagamér, Kossuth u. 42. szám alatti 866/1 hrsz-ú ingatlant érintően kérelemmel fordult Bagamér Nagyközség Önkormányzatához, melyben a település településrendezési eszközének módosítását kérte. A Képviselő-testület a 67/2022. (V.12.) számú határozattal a területrészt kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, mely döntéssel azt is kifejezte, hogy a területrész esetében támogatja a HÉSZ és szabályozási terv módosítását. (1. melléklet)

A település ellátási és szolgáltatási színvonalának emelése érdekében hozta meg a kiemelt fejlesztési döntését, támogatva a település lakosságának színvonalas ellátását, elősegítve ezzel a beruházás erre irányuló megvalósíthatóságát.

A fejlesztők a tulajdonukban lévő Kossuth utca 42.szám alatti 866/1 hrsz-ú ingatlanon a település ellátását biztosító vegyes bolt (üzlet) létesítését tervezik. Az épület tervezése megtörtént, mely engedélyes tervdokumentáció készítésekor hívta fel a fejlesztő figyelmét a szomszédos 867/1 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatárától mérten biztosítandó oldal kert méretére (6,0 m) mely megegyezik a telektömbre vonatkozó építési övezeti kód szerint rögzített építménymagassági értékkel. A telken jelenleg egy cca. 150 m²-es oldaltornácós lakóépület található, mely mellé telepítve kerülne megvalósításra a cca. 100 m²-es üzlethelység, de így a két épület között még 1,5 méter sem maradna.

A meglévő lakóépület bontását nem tervezi a tulajdonos, így annak használata szempontjából is kedvezőbb lenne, ha a két épület között egy cca. 3 m-es távolság alakulna ki, mely egy személygépjárművel történő megközelítést is lehetővé tesz, elkülönítve így a magántulajdonú lakóépület és az üzlet használatából eredő gépjármű mozgást is. A jelenlegi adottságokat figyelembe véve, mely elsősorban a szomszédos 867/1 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóépület oldalhatáron álló telepítését és az épület ezen építési oldal felőli homlokzatán lévő 0,4 m²-nél kisebb nyílásokat jelenti, került a település megbízott főépítészével is sor egy egyeztetésre, melynek lényegi eleme az oldalkert méretének csökkentését célozta.

A tárgyi telket is magába foglaló telektömb egy része falusias lakóterületi építési övezetként rögzített, a vonatkozó építési övezet jele: Lf-1.

A területrészen a jellemző beépítés oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési mód. A telektömbben meghatározott szabályozási határértékek (az építési telek legkisebb alakítható mérete, a beépítettség mértéke, a legkisebb aktív zöldfelület mértéke és a legnagyobb építménymagassági érték) tekintetében nem történne módosítás, a hatályos HÉSZ 11.§. (6) bekezdésében előírt 6 méteres kötelező oldalkert méret csökkentésére vonatkozó javaslat kidolgozása a feladat.

2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, AZ ELJÁRÁS TÍPUSA,

A módosítás célja olyan előírás rögzítése, mely a tervezett fejlesztés célmegvalósító szempontjából kedvezőbb telepítés megvalósítását eredményezné a településképi szempontok és a magasabb szintű jogszabályi előírások figyelembevételével.

A módosítással érintett terület

A község szerkezeti rendszere növekedésének köszönhetően az idők folyamán kissé átalakult. A katonai felmérési térképeken is jól látható fő közlekedési út nyomvonala megegyezik a mai nyomvonallal. Az észak-keleti rész a történelmi településközponttal képest szabályosabb mértani képet mutat, mely a település növekedésének irányát jelzi. A település központját a Báthory, Rákóczi, Petőfi, Deák, Kossuth, és Bocskai utcák találkozási pontja adja. A telkek mérete változó, a nagyobb (3000-8000 m² körüli) telkek az intézmények telkei. A lakóépületekhez tartozó telkek átlagosan 40-70m mélységű, 15-30 m szélességű, így kb. 600-2500 m² területűek.

A Község belterületének felépítésére, szerkezetére döntő hatással a vonalas közlekedési infrastruktúra, nevezetesen a közel Kelet-Nyugati irányú 4806-os országos mellékút. Az út mellett alakult ki a település központja. A módosítással érintett terület ezen központjában helyezkedik el.

A lakóterület döntően falusias használatú, míg a 4806-os út mentén az intézmények jelentős számban települtek, (a településközpontban és a közelében elszórtan lévő néhány kereskedelmi és vendéglátási üzlet és a Polgármesteri Hivatal ilyen pl.), a többi lakóterület.

A jellemző beépítési mód mind a lakóterületek, mind az intézmények vonatkozásában az oldalhatáron álló. Az építménymagasság jellemzően földszintes külső részekről a településközpont felé nő, egy emeletesig. A terület-használat sűrűsödését a község morfológiája szépen „leírja”.

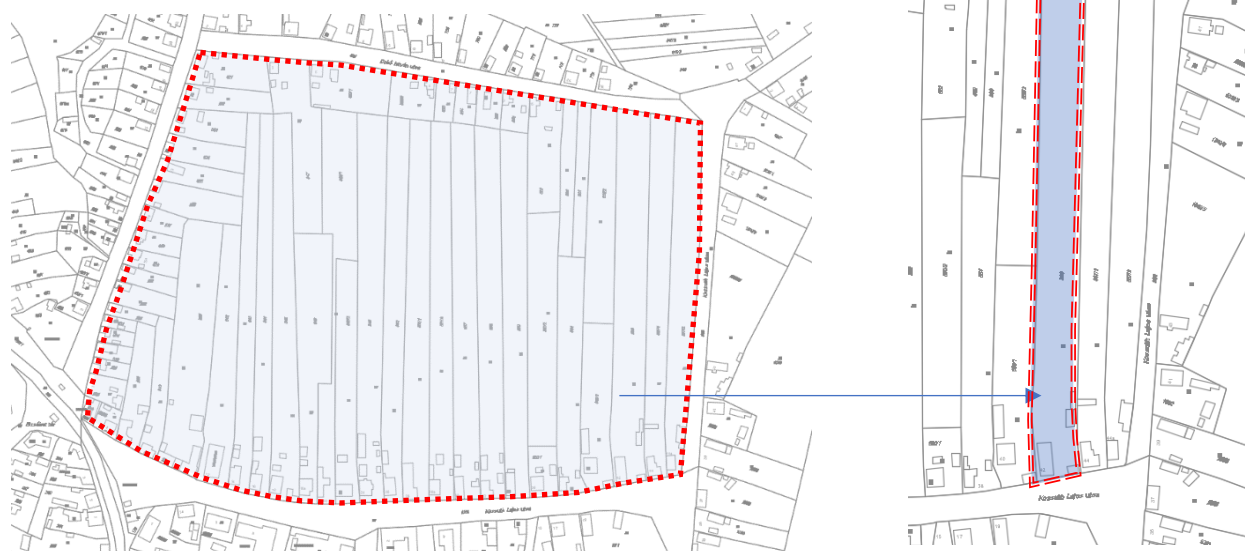
A település szerkezetébe jelentős és káros beavatkozás eddig nem történt.

A település építészetére jellemző:

- a telekhasználat terén, a soros elrendezésű szalagtelkek voltak a jellemzőek. Az átlagos mélységű telkeket belső kerítéssel (az utca felé eső) „nagyudvarra” és kertre ritkán osztották fel.

Az udvaron helyezkedtek el a lakó- és a gazdasági épületek. A kertek mérete kicsi, éppen csak a legszükségesebb növények megtermelésére elegendő. A jellemző beépítési mód az oldalhatáron álló, előkertes formában. A gazdasági épületek tekintetében legjellemzőbb, hogy a főépület folytatásaként, kevésbé, hogy a mögötte különállóan helyezkednek azok el. Elszórtan fordul elő, hogy a lakóépülettel szemben, de a telekhatártól oldalkertet elhagyva helyezték el (ez esetben a következő telek oldalhatáron álló lakóépületétől a mai építési szabályok szerinti épülettávolság nincs meg).

A fejlesztéssel érintett telek területe: 1569 m²., mely telekmegosztás révén alakult ki.



A telek 2021 évben került megosztásra. A tervezett fejlesztés a 866/1 hrsz-ú ingatlanon valósul meg, melynek közterületi kapcsolata a Kossuth utca adja.

a változási vázrajz részlete (forrás: Célmegvalósítói adatszolgáltatás)

GIS PARK Bt.

4029 Debrecen, Baross u.13.

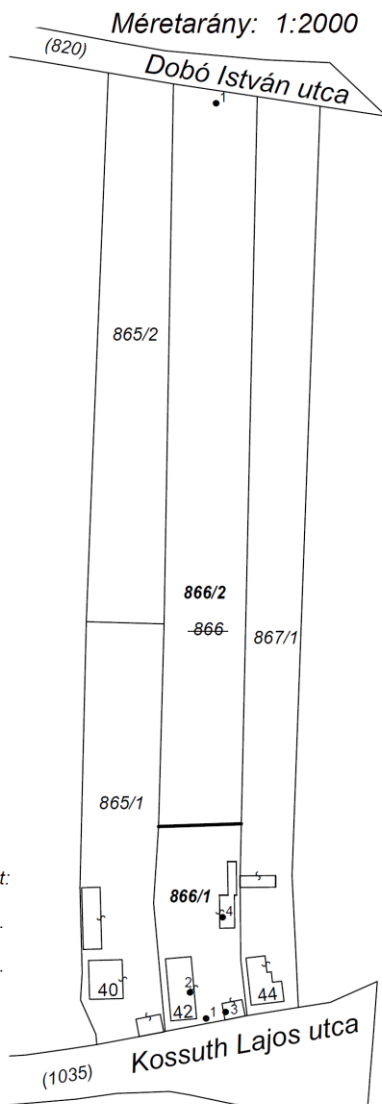
Munka száma: 90/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

DAGAMEK
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2/2696/2021

a 866 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000



A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....

Címkoordináták 866/1 hrsz		
Psz.	Y	X
1	872284	238054
2	872279	238062
3	872290	238056
4	872289	238085
Címkoordináták 866/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	872287	238335

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
866		kivett lakóház, udvar, gazd.ép.		0.7303	-	866/1		kivett lakóház, udvar, gazd.ép.		0.1569	-		
						866/2		kivett beépítetlen terület		0.5734	-		
Összesen:				0.7303						0.7303			

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Debrecen, 2021. szeptember 1.

Debrecen, 2021. hó nap

A fejlesztési koncepció legfontosabb javaslata: a tárgyi fejlesztéssel összefüggésben - Ki kell alakítani, illetve fejleszteni szükséges karakterében, használatában és megjelenésében a település központját. Ezen koncepcionális elvnek való megfelelést segíti az ellátási, szolgáltatási színvonal emelését biztosító üzlet kialakítása is.

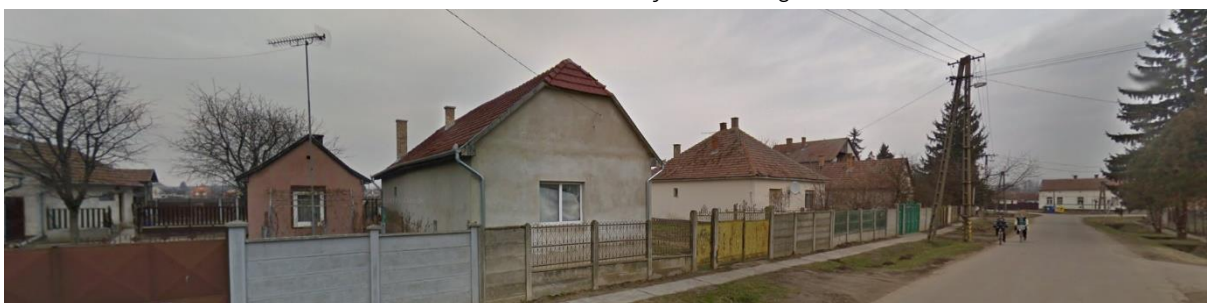
Az eljárás típusa

A Képviselő-testület támogató döntése esetén a beruházás megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területi döntését követően a 314/2012. Korm. rendelet 42.§ alapján a módosítás a tárgyalásos eljárás szabályai szerint lesz lefolytatható.

Az érintett telektömb a Deák F. u. – Dobó u. - Kossuth u. - Bocskai u. által határolt területrész



Kossuth u. Bocskai u felé eső vége



a Kossuth u. utcaképe a fejlesztési terület előtti szakaszon



a fejlesztési terület – utcakép 2021-ben



A fejlesztési terület előtti közterület „teresedés”

A telektömbben megvalósult beépítések az oldalhatáron álló beépítési mód szerintiék. Jellemzően földszintesek. Egy épület a Fsz+1+Tt, illetve néhány épület Fsz+Tt szintszámmal valósult meg.

3. A PROBLÉMA FELTÁRÁSA A MEGOLDÁSI JAVASLAT

A HÉSZ szerint az építménymagasság 4,5 m.

A HÉSZ 6.§ (11) bekezdése a következőket rögzíti:

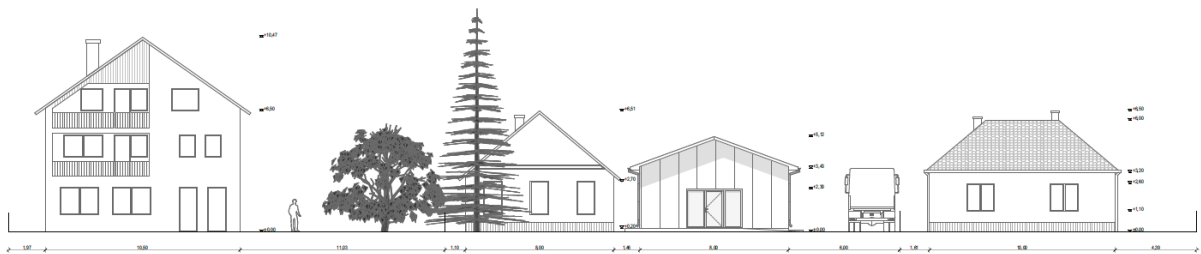
„A (6) § szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni:

a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, a közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építmény-magasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkert biztosított.”

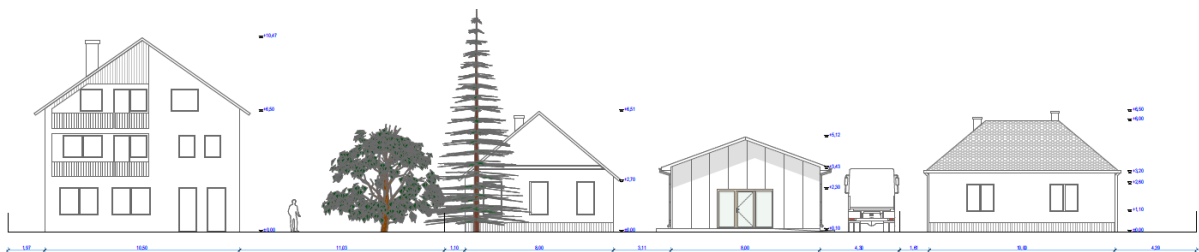
A jelenlegi kialakult állapot szerint a szomszédos épület oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelően van elhelyezve (a képen látható módon) huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas helyisége nem nyílik a telek felé és a meglévő épületnek nincs ezen oldalsó határfalán 0,4 m²-nél nagyobb nyílás.



a szomszédos telken lévő épület határfala



nagyobb oldalkert (6,0 m)



kisebb oldalkert

A fenti két ábrán a beruházó által elkészített építési engedélyes tervdokumentáció utcaképi vázlata látható.

Tekintettel arra, hogy jelen módosítással érintett a telektömb falusias lakóterületi területrészen oldalhatáron álló beépítési mód szerinti épület elhelyezés valósult meg ahol az építési oldalon

elhelyezett épületek szomszéd telek irányában nem rendelkeznek 0,4 m²-nél nagyobb nyílásokkal az oldalkert mérete a 6,0 m értékről csökkenthető az épületmagasság értékére ill. 4,0 méterre is.

4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A település közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti tervet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 146/2007. (X.31.) KT számú határozattal állapította meg. 2012. évben történt módosítás a 117/2012. (IX.27.) határozattal fogadta el. (a módosítás a közigazgatási terület északi határán korlátozott használatú mezőgazdasági területből általános mezőgazdasági területbe sorolás és fontosabb külterületi kiszolgáló út és gyűjtőút nyomvonalának rögzítése és kerékpárút elemének rögzítése Érkenéz (határátkelő) felé. A tervezési terület északi oldalán történt a gyűjtőúthálózati elem rögzítése, de magát a telektömböt nem érintette.

Jelen módosítás keretén belül a településszerkezeti terv nem kerül módosításra.

A fentiekhez kapcsolódóan a Hész-t is érintette a módosítás, melynek részeként a Hész -t érintő pontosítások is történtek. Jóváhagyva a 16/2012.(IX.27) számú rendelettel.

A 2012 évi módosítás: A Vt-O építési övezeten belül rögzítésre került egy Vt-1-O és egy Vt-2-O övezet. A Vt-1-O építési övezetben, így a módosítással érintett 273/5 hrsz-ú ingatlan (Általános Iskola) területe esetében a megvalósítandó telekalakítás érdekében a minimálisan alakítható telekterület **600 m²-ről 400 m²-re változott.**

Ez a módosítás a tárgyi telket nem érintette.

2.§

**A 7.§ (4) pontjának táblázata módosul,
a 7.§. (4) pontja a következőképpen változik:**

7.§.

Vegyes terület

A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben.

sajátos építési használat	alkalmazható	A telek					
		legkisebb alakítható			legnagyobb		
	építési övezet jele (beépítési módja)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építmény magassága (m)
település- központi vegyes	Vt-1-O	14	35	400	30	30 ^{1,2}	7,5
	Vt-2-O	16	50	600	30	30 ^{1,2}	7,5

Megjegyzés:

O = oldalhatáron álló

1 = oktatási-nevelési intézmények esetén az ott engedélyezhető max. 25%.

2 = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb, ill. a 4§(2) bek. szerinti

Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az építménymagasságot, kivéve, ha szomszédos épülethez való illeszkedés azt indokolja. Ebben az esetben a melléte lévő épület irányába felfelé legfeljebb 1 métert térhet el.

Az akkori módosításról röviden:

Az Arany János utca Erzsébet tér, Bocskai utca és a 257 hrsz út által határolt terület, ezen belül a 273/5 hrsz-ú ingatlan (Általános Iskola) területe.

A módosítás oka: Az Önkormányzat a tulajdonában lévő Általános iskola telkén egy szolgálati lakás található, melyet az Önkormányzat értékesíteni szeretne.

A módosítás célja: A településközpont vegyes zónába lévő ingatlan telekmegosztásának biztosítása úgy, hogy a kialakuló önálló telek értékesíthető legyen.

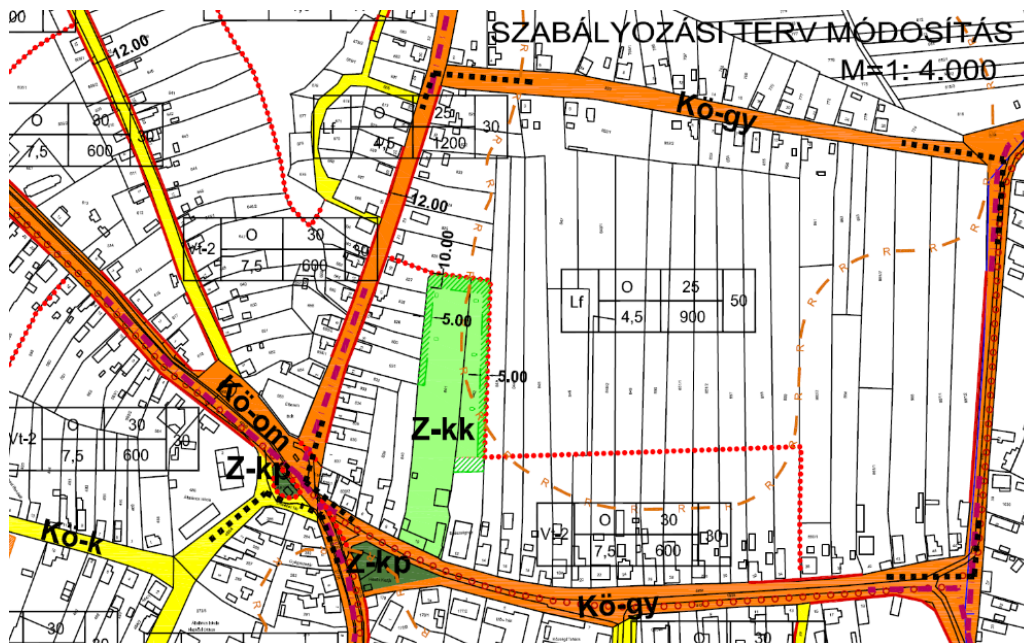
Mind ehhez szükséges a jelenlegi 600 m² es minimális telekméret módosítása 400 m² re, hogy a kívánt telekalakítás megvalósítható legyen.



az egészségház és a megvalósult közpark

2013-ban volt egy módosítás a telektömböt érintően, mely egy közcélú közkert kijelölésére irányult az egészségház mellett. Az érintett hrsz: 841, 842

A 2013. évi módosítással rögzítésre került a közkert.



a hatályos szabályozási terv részlete – a közkerttel

Jóváhagyva 2013 júniusában a 10/2013. (VI.05.) önkormányzati rendelettel.

Jelen módosítás során a Célmegvalósítók által elkészített tervek szerint ezen telektömbön belüli falusias lakóterületre vonatkozó előírás módosítása a feladat a jelenlegi oldalkert méretének csökkentésére irányulóan.

A hatályos HÉSZ falusias lakóterületre vonatkozó előírásai:

4. §.

Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

- (1) A település igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:
a.,a beépítésre szánt területek és ép. övezeteik: jele

- lakóterület: - falusias Lf

- (2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátoshasználat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya *(%)
lakóterület	falusias Lf	25	4,5	50

– falusias lakóterületi előírás:

II. FEJEZET

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §.

A lakóterületek

- (1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen mező és erdőgazdasági üzemi építmények, üzemanyag töltő, nem helyezhetők el.
Haszonállat-tartó épület lakóterületen legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el, – jelen szabállyal /5§(10) bek. – 6§(11).b./ és a helyi állattartási rendelettel egyezően .
- (3) Azon a telken, ahol állattartás is van, legfeljebb két rendeltetési egység építhető.
- (4) Lf falusias lakóövezetben
- max. kétlakásos lakóépület, ill.
 - két rendeltetési egységet tartalmazó – (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kézműipari, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport) építmény építhető a szabályzat keretein belül, melynek telkenkénti parkoló igénye nem több 6 gk-nál.
 - kivéve az átmenő telket, ahol az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető 2x2 lakásos épület is épülhet.
 - a területnek legalább részleges közművesítettségűnek kell lenni, újonnan építésbe bevont terület esetében is ez a feltétel érvényesül
- (5) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni.
- (6) A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan is elhelyezhető, az övezeti egyéb előírások betartásával.
- (7) Utcafronton lakóépület ≤5 m előkert esetén önálló gk. tároló építménnyel, még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a gk. tároló egy épületet képez, azzal össze van építve. Ha a gk. tároló az épület

tömegében, annak utcafronti szélességének max. felét foglalja csak el és nem nagyobb, mint 2 m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető.

- (8) Lakótelek lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utcai közterület határától számított max.30 m telekrésze.
- (9) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett gk. tároló nem építhető.

A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

lakóterület		telek					
		legkisebb alakítható				legnagyobb	
sajátos építési használata	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	építmény magassága (m)
falusias	Lf-O	16	60	900	50	25	4,5

Megjegyzés: O = oldalhatáron álló

Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az építménymagasságot, kivéve, ha szomszédos épülethez való illeszkedés azt indokolja. Ebben az esetben a mellette lévő épület irányába felfelé legfeljebb 1 métert térhet el.

- (10) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:
- a területnek legalább részleges közművesítettségűnek kell lenni, - (újonnan építésbe bevont terület csak teljes közművesítettségű lehet) – a 19.§-ban foglaltak egyidejű teljesítése mellett.
- (11) A (6) § szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni:
- a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkert biztosított.
- b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni. Utcai telek- sávon a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 30 métertől a hátsókertig, - meglévő telken legfeljebb az 50m, falusias lakóövezetben legfeljebb a 70 m mélységig - terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)
- Saroktelek esetében utcai teleksávban a közterület felőli telekhatártól mért max.30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától betartva kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max.50,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.
- c. a gazdasági sávban a fő rendeltetési egység használatát kiegészítő, kiszolgáló funkciók, melléképületek helyezhetők el az övezeti előírások szerint, állattartó épület a fő rendeltetési funkciótól, lakástól legalább 10 m távolságra lehet.
- d., az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

Előkert nélküli utcai homlokvonalon történő építés esetén a lakás földszinti padlóvonala a járdához képest + 0,75m és +1,2 m közé kerülhet, egyéb rendeltetési egység földszinti padlóvonala kerülhet +0,30 m-re, gk. tároló padlóvonala +0.15 m-re is.

e., Az OTÉK1. számú mellékletének 54. pontja szerinti melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni :

- lakó sávban helyezhető el a kerti építmény, kerti víz és fürdőmedence, napkollektor, kerti tető, tűzrakóhely
- A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a siló, ömlesztet anyag- és gáztároló, húsfüstölő, zöldségverem, szélkerék
- A hátsó kertben a megfelelő védőtávolságok megléte esetén elhelyezhető a zárt közmű-pótló műtárgy, a zárt trágyatároló műtárgy, komposztáló
- az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglevő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 45cm-nél magasabb terasz, pavilon, egyéb elárúsító építmény.

(12) Lakóterületen az építményekhez számított gépkocsi tárolót telken belül kell elhelyezni.

5. JAVASLAT A HÉSZ ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

Az érintett telektömbben egy Lf* építési övezeti kód bevezetése, ahol 6,0 építménymagassági értékig, ha a szomszédos épület határfalán 0,4 m²-nél nagyobb nyílás nincs akkor az oldalkert mérete 4,0 m-re csökkenthető.

fejlesztéssel érintett telek 866/1 hrsz

Építési övezet: Lf

Beépíthetőség: 25%

Maximális épületmagasság: 4,50 m

Zöldfelület: 50%

Építési telek területe:	1.569,00 m ²
meglévő, megmaradó lakóépület területe:	151,04 m ²
új üzlet területe:	100,80 m ²
beépített terület összesen:	251,84 m ²
tervezett beépítettség:	16,05 % < 25,00 %

Beépített, burkolt felületek:

épület körüli járda, parkoló:	321,21 m ²
beépített alapterület:	251,84 m ²
összesen:	573,05 m ²

Zöldfelület: 1.569,00 m² - 573,05 m² = 995,95 m²
Terv szerinti zöldfelületi arány: 995,95/1.569 = 63,48 % > 50,00 %

Épületmagasság: 3,66 m < 4,50 m, → Megfelel!



OTÉK 2012. augusztus 6 - előírása

(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szembenező olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke.

A nyílás nélküli kialakítású, vagy csak az egyik, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek között telepítési távolságot nem kell tartani.

A falusias lakóterületre vonatkozó előírások a képviselő-testületi döntésnek megfelelően pontosításra kerülnek. A teljes falusias lakóterületi előírás lecserélésre kerül, mert így jog technikailag könnyebben kezelhető a módosítás és az előírások szükséges mértékű pontosítása.

A HÉSZ beépítésre szánt területek építési használatának mértékére vonatkozó táblázata kiegészítésre kerül az Lf* építési övezettel.

A Hész 6.§ (5) bekezdésében rögzítésre kerül az Lf* építési övezet.

lakóterület		telek					
		legkisebb alakítható				legnagyobb	
sajátos építési használata	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	építmény magassága (m)
falusias	Lf-O Lf*-O	16	60	900	50	25	4,5

Az elhelyezhető rendeltetések az Lf* építési övezetre is érvényesítésre kerülnek a Hész-ben. A parkoló igény is pontosításra kerül:

b) az elhelyezhető épületek két önálló rendeltetési egységet tartalmazhatnak melyek együttes telkenkénti parkoló igénye nem több

ba) Lf falusias lakó építési övezetben 6 személygépkocsinál,

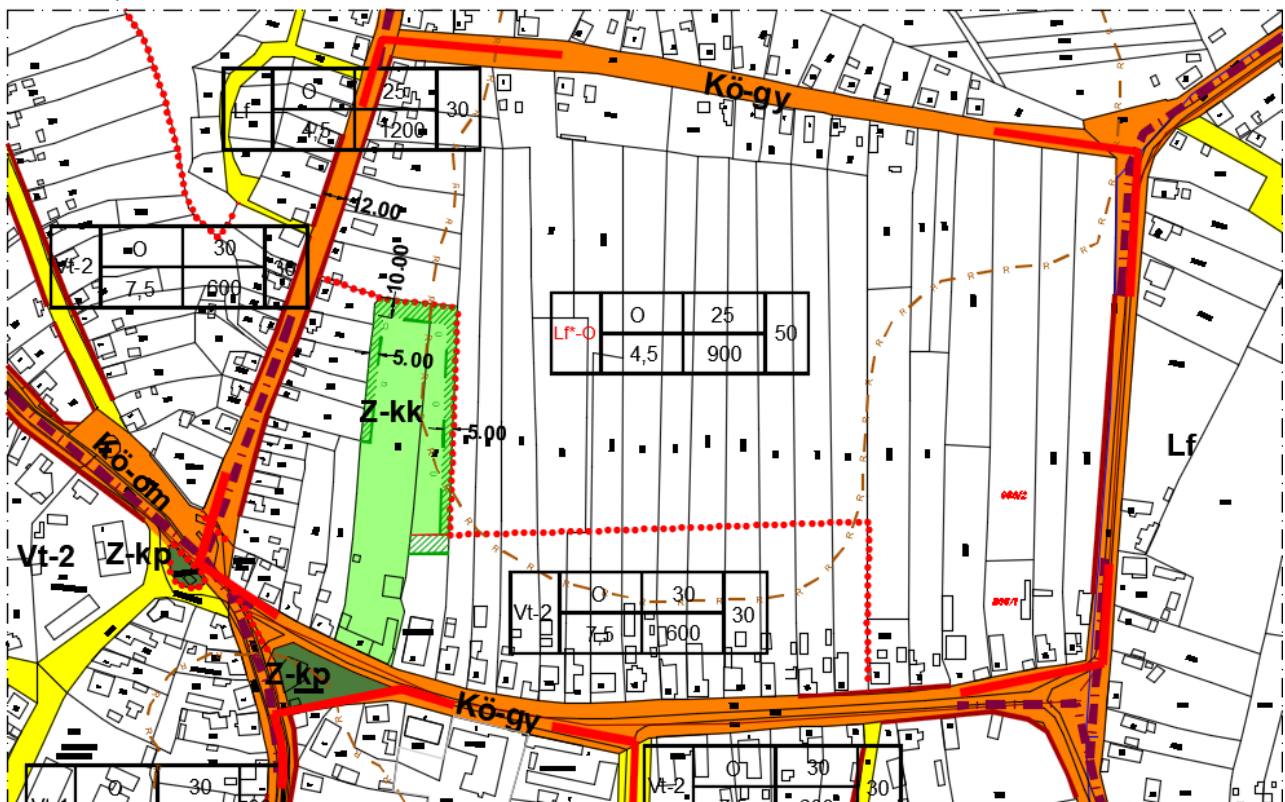
bb) Lf* falusias lakó építési övezetben 8 személygépkocsinál.

Az Lf* építési övezetre vonatkozó előírás javaslata:

A HÉSZ 6.§ (7) bekezdésében rögzítésre kerül, hogy az Lf* építési övezet területén az oldalkert mérete 4,0 méterre csökkenthető, amennyiben a szomszédos telek építési oldalon megvalósult épületének határfalán 0,4 m²-nél nagyobb nyílás nem került kialakításra.

Az Lf* építési övezeti kódot a szabályozási tervlapon is rögzíteni szükséges. A szabályozási terv egyéb eleme nem változik. A Hész kiegészítésre kerül annak érdekében, hogy a szabályozási tervlap és a szöveges előírás az építési övezeti jelek megnevezése tekintetében összhangba kerüljön.

„Ahol a szabályozási tervlap beépítési mód nélküli építési övezetet jelöl, ott a Hész beépítési móddal kiegészített építési övezetét kell érteni.”



a szabályozási terv javaslatának részlete – Lf* építési övezet kerül rögzítésre

TERÜLETI JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- I.rendű közlekedési célú közterület
- II.rendű közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- I.rendű nem közlekedési célú és nem vízgazdálkodási célú közterület (belterületi közpark és erdőterületek ill. külterületi erdő, ökológiai folyosó)
- II.rendű nem közlekedési célú és nem vízgazdálkodási célú közterület (belterületi közkert)

övezet jele	beépítési mód	beépítési %	a telek minimális zöldfelülete %-ban
	épület magasság	min.telekterület	

beépítésre szánt területeken lakóterület

	Lf	O	25	50	Lf*	O	25	50
falusias		4,5	900			4,5	900	50
vegyes terület	Vt-1	O	30	30		7,5	400	
településközponti vegyes		O	30	30		7,5	600	
gazdasági terület	Vt-2	O	30	30		7,5	600	
kereskedelmi szolgáltató	Gksz	SZ	301	30		9,5	2000	
egyéb	Ge	SZ	351	30		9,5	2000	
ipari gazdasági	Gip	SZ	301	30		9,5	2500	

- tervezett szabályozási vonal
- összevont védőterületek határa
- építési övezeteket elválasztó határvonal
- eredeti belterületi határ
- tervezett belterületi határ
- beépítésre szánt terület határa
- önálló gyalogút és sétány tengelye
- tervezett kerékpárút

- országos mellékút Kö-om
- települési gyűjtőút Kö-gy
- települési kiszolgáló út (belterületen) Kö-k

6. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA ÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. **Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást. A telektömb vízellátása, szennyvízkezelése, csapadékvíz elvezetése, elektromos energia és földgáz ellátása megoldott.**

A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett utcák forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent jelentősen magasabb igénybevételt, tekintettel arra, hogy a telektömbökön belüli ingatlanok a városközponti módosítás esetén már jelenleg is beépítettek. Biztosított továbbá a településen kialakult megfelelő hulladékgazdálkodás folytatásának lehetősége.

A városközponti módosítás esetén településképi szempontból a módosítás jelentősebb azáltal, hogy a jelenlegi beépítési jelleget felváltja egy modern, átépített, a mai elvárásoknak megfelelő új térfalalkotó épületek látványa. Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő utak révén biztosított. A konkrét fejlesztéssel érintett tömb esetén az új rendeltetések megjelenése illeszthető a telektömbön belüli funkciókhoz. A települési terület részeként kialakult telektömb területe nem változik a módosítással. A telektömbön belüli rendeltetési zónák lehatárolása változik a közterületek rögzítésével.

Ez a változás nem jelentős. A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

A termómódosítás által bekövetkező előírás bevezetése nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket. A terület beépítésre szánt, ebben változás nincs, a biológiai aktivitásérték (BAÉ) elemzése nem szükséges.

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi és tervezett használatból eredően nem merül fel. A településrendezési eszköz módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns. *(a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése nem történik)*

A módosítás az igazgatási területhez, és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A módosítással kapcsolatosan elmondható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny.

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik.

A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan.

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

2. Infrastruktúra igények

A módosítással érintett terület rész útcsatlakozásai biztosítottak. A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást. A terület teljes közművel ellátott. elektromos energiaellátás, vezetékes ivóvízellátás, a szennyvízelvezetés, gázellátás, távközlési ellátás biztosított. Településképi szempontból jelentős a módosítás, hiszen a jelenlegi beépítési jelleget váltja fel egy a meglévő beépítési jellegtől nagyságrendben eltérő beépítés.



Részlet az e-kozmu szerinti területet érintő közműellátottságról



a fejlesztés helyszíne

Színek jelentése: kék – ivóvíz, barna -szennyvíz, piros- elektromos energia vezeték, sárga – gázellátó hálózat, zöld - távközlés

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	A módosítás
	az oldalkert méretére vonatkozó előírás módosítása
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
élvilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+1 kedvező környezeti hatás, változás

0 nincs környezeti hatás, változás

<p>Módosítás tárgya A fejlesztéssel érintett telkek a falusias lakóterület részei, de ennek ellenére településközpont kialakult teletkömbjének részét képezi. Az adottságok figyelembevételével az oldalkert méretének csökkentése a cél a tervezett vegyes funkciójú épület megvalósíthatósága érdekében. – a HÉSZ előírásain belül az építési övezeti paramétereknek nem változnak.</p>	<p>A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése A módosítás a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében történik. A hatályos terv szerinti paraméterértékek nem változnak, a zöldfelület legkisebb mértéke nem kerül csökkentésre. A módosítás védett épületet (műemlék vagy helyi védett épület nem érint, védettségének megszüntetése nem történik. A zöldfelületi rendszert jelenlegi állapotában megtartva nem változtatja meg, ezért a településökológia sem sérül. Összességében az oldalkert méretének csökkentése ezen teletkömbben nem okoz negatív irányú változást.</p>
--	--

A módosítás célja: A település ellátási és szolgáltatási színvonalának emelése érdekében támogatja a Képviselő-testület település központjában egy vegyes bolt kialakítását. Ezen beruházás megvalósíthatósága indokoltá teszi a Hész és a szabályozási terv módosítását. A területrészen a jellemző beépítés oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési mód. A teletkömbben meghatározott szabályozási határértékek (az építési telek legkisebb alakítható mérete, a beépítettség mértéke, a legkisebb aktív zöldfelület mértéke és a legnagyobb építménymagassági érték) tekintetében nem történne módosítás, a hatályos HÉSZ 11.§. (6) bekezdésében előírt 6 méteres kötelező oldalkert méret csökkentésére vonatkozó javaslat kidolgozása a feladat.

A módosítás jelentősége: Az adottságok és a már elkészült tervek figyelembevételével került kidolgozásra a javaslat. A teletkömbben jellemzően oldalhatáron álló beépítés van jelen, ahol az épületek határfalán 0,4 m²-nél kisebb nyílások vannak jelen így az oldalkert méretének csökkentésére vonatkozó javaslat: Az érintett teletkömbben egy Lf* építési övezeti kód bevezetése, ahol 6,0 építménymagassági értékig, ha a szomszédos épület határfalán 0,4 m²-nél nagyobb nyílás nincs akkor az oldalkert mérete 4,0 m-re csökkenthető. A módosítások célja olyan előírások rögzítése, mely a vegyes bolt beruházói elképzeléseknek megfelelő megvalósítását.

A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest nem jelentősek, nem változnak a módosítással. A területek elérhetőségei kizárják a nagyobb környezet-, és közlekedés-terhelésű pozíciók kialakulását. A területfelhasználási mód változik, de nem érinti a település meglévő fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, kulturális örökségeit. A tervezett módosítások a településrendezési eszközökben meghatározott közmű fejlesztéseket nem érinti. Az érintett terület a környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny, régészeti örökségi érintettség a rendelkezésre álló adatok alapján nincs a beruházással érintett telek esetében, de a teletkömböt érintően igen.

7. AZ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Tájrendezési értékelés: Táji, természeti adottságok tekintetében a tervezési területet nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

Örökségvédelmi értékelés: A településrendezési eszköz módosítása nem érint helyi, vagy országos védelem alatt álló művi értéket. Régészeti lelőhely érinti a rendezés alá vont területet.

Közlekedési szempontú értékelés: Adottságok tekintetében a tervezési területet nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

Közművesítési szempontú értékelés: A módosításnak nincs új közművesítési vonzata, a területrész környezete közművel ellátott, a munkarészek aktualizálása nem szükséges. A Hész előírásainak a közművesítettségre vonatkozó feltételeinek felülvizsgálata nem indokolt.

A fejlesztési telekből kialakított északi új telek és annak környezete belvív veszélyes területként szerepel a TSZT-ben. A konkrét telek nem érintett.

Hírközlési szempontú értékelés: A módosításnak nincs hírközlési vonzata, a munkarészek aktualizálása nem szükséges.

A fentiek alapján a hatályos településrendezési eszközökhöz készült meglévő alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.

8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

MINDKÉT MÓDOSÍTÁSRA (A.) ÉS B.) PONTRA) EGYARÁNT ÉRVÉNYES

Magasabb szintű tervek elhatározásai, övezetei

Jelen elemzés Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a 3/2020. (VI.29.) Ör. rendelettel jóváhagyott Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési terv (MTrT) alapján készült.

A település igazgatási területét az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének szerkezeti tervlapja szerint a **tervezési területek (A.) és B.) a települési térség övezetébe tartoznak.**

A **Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről** szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a **tervezési területek (A.) és B.) a települési térség területfelhasználási kategóriába tartoznak.**

Infrastrukturális hálózati elemek

1/3. melléklet: Az országos és térségi közúthálózat Hajdú-Bihar megyét érintő elemei

4. Mellékutak 4.2. Tervezett térségi szerepű összekötő utak

4.2.3. Bagamér – Nyírábrány összekötő út

1/4. melléklet: Országos és térségi kerékpárút-hálózati elemek Hajdú-Bihar megyében

4. Tervezett térségi kerékpárútvonalak 4.2. Kapcsolódó turisztikai kerékpáros útvonalak

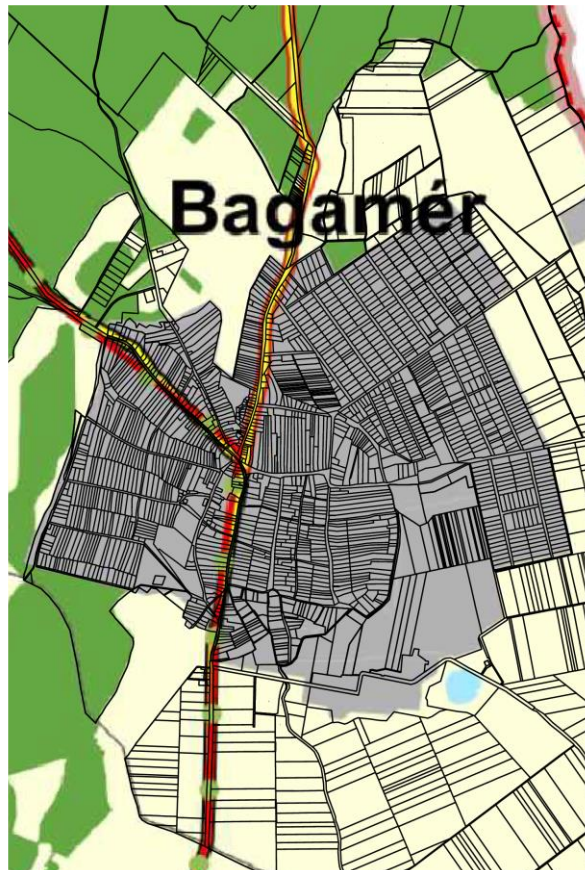
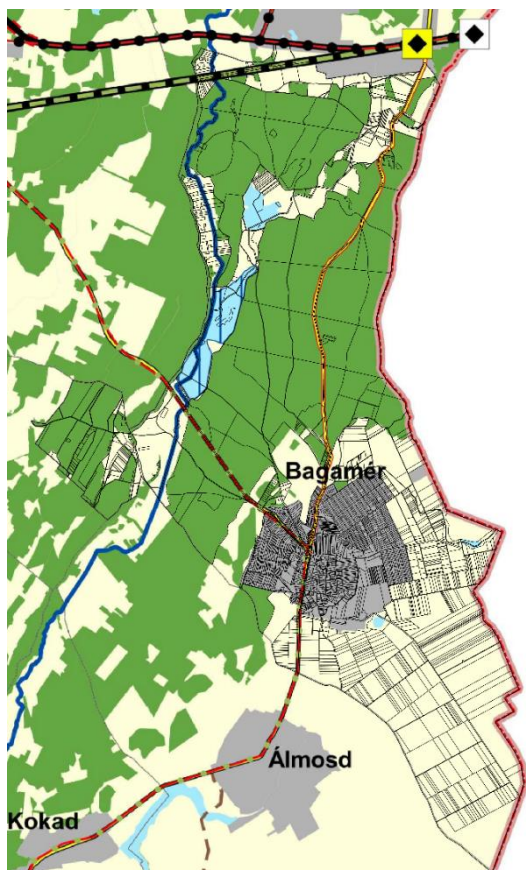
4.2.2. „Köröstől az Érmellékig”: Létavértes (5.A kerékpárútvonal) – Kokad – Álmosd –

Bagamér – Vámospércs

1/14. melléklet: Országos és térségi jelentőségű vízi építmények Hajdú-Bihar megye területén

1. Országos jelentőségű tározók, meglévő

13. Bagamér I -1,12 Mm³ Konyári-Kálló csatorna



A megyei területrendezési terv – térségi szerkezeti tervének részlete

A megyei területrendezési terv térségi szerkezeti tervének jelmagyarázata

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁL

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

Tervezett

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárútvonal

- Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

- Tervezett térségi kerékpárútvonal

Közúti híd

- Meglévő

Közúti határátkelő

- Meglévő

Tervezett

Vasúti határátkelő

- Meglévő

Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ

- Tervezett térségi logisztikai központ

Földgázszállító vezeték

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

Vízgazdálkodási hálózatok és létesítmények

VTT-tározó

- Tervezett

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

Egyéb 50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítő-képességű erőmű

- Meglévő

5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű

- Meglévő

- Tervezett

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

- Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Átvitt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Tervezett

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

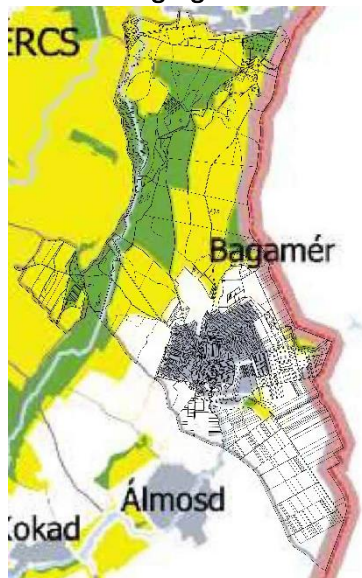
- Meglévő

- Tervezett

Térségi övezetek: Az MTRT 4.§ (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrT) 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési területek (A és B) érintettsége
a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó és puffterületének övezetei 3/1. melléklet;	érintett	nem érintett
b) a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei 3/2. melléklet;	érintett	nem érintett
c) az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3/3. melléklet;	érintett	nem érintett
d) a tájképvédelmi terület övezete 3/4. melléklet;	érintett	nem érintett
e) a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések a 3/5. melléklet;	nem érintett	nem érintett
f) a vízminőség-védelmi terület övezete a 3/6. melléklet;	érintett	érintett
g) az árvízvédelmi területeket, ezen belül a nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete 3/7. melléklet;	érintett	nem érintett
h) a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések 3/8. melléklet	nem érintett	nem érintett

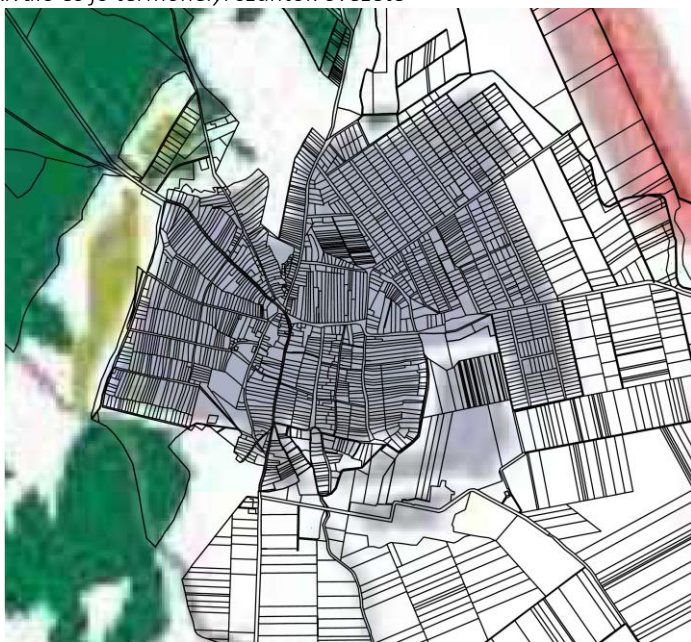
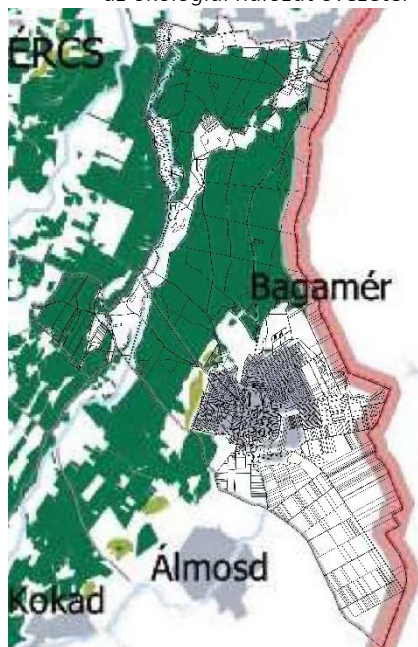
Közigazgatási terület



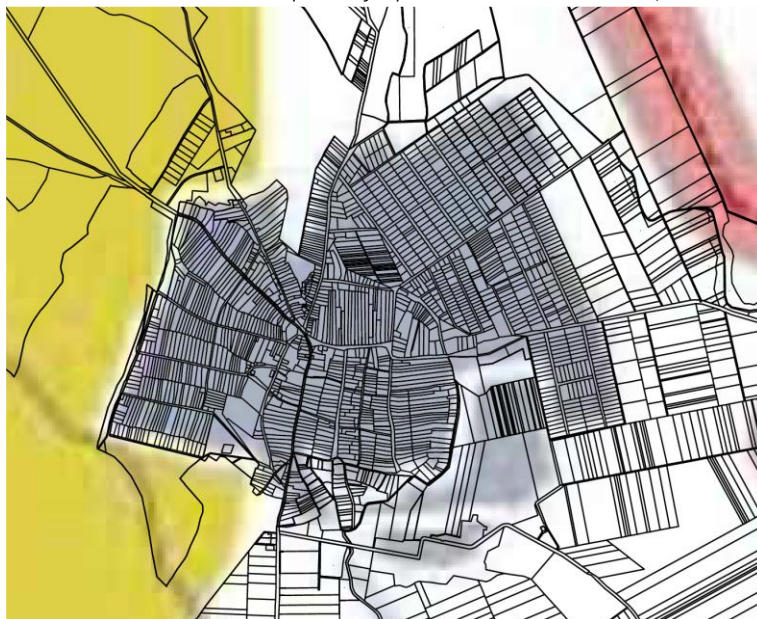
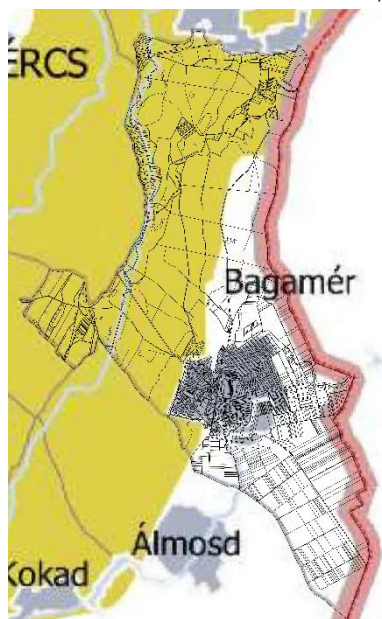
központi belterület és környezete

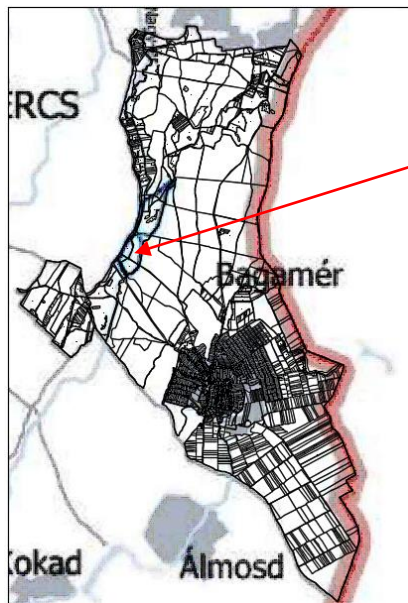
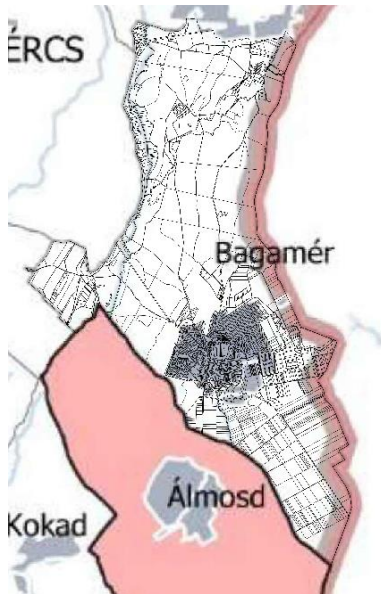


az ökológiai hálózat övezetei – alsó képek kiváló és jó termőhelyi szántók övezete

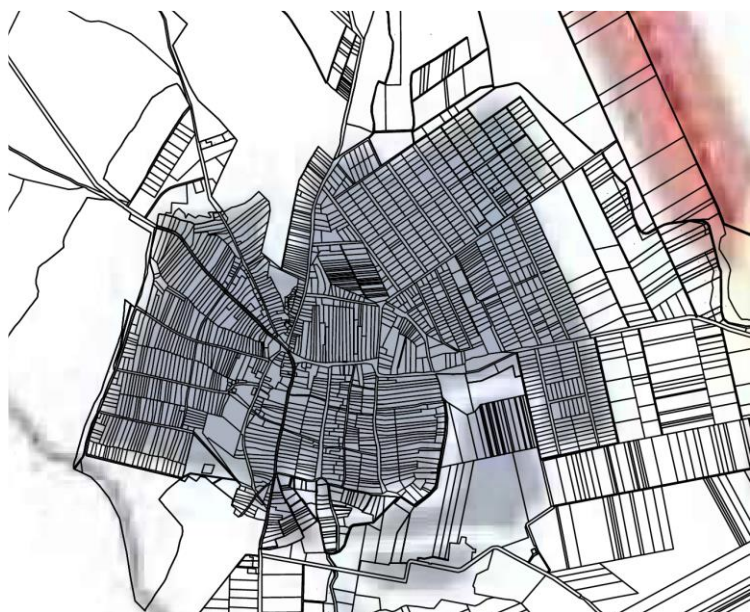
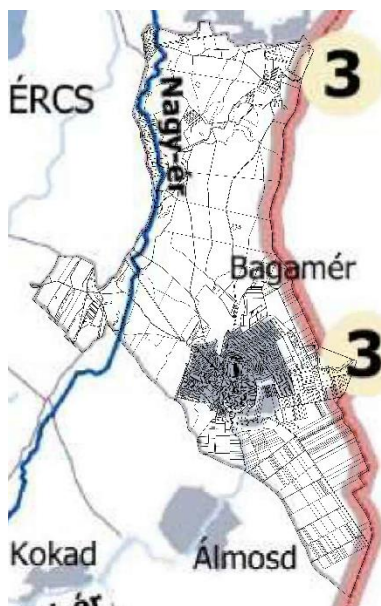


erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete alsó képek: tájképvédelmi terület övezete,





világörökségi és világörökségi várományos ter. övezete, honvédelmi ter. övezete – **nem érintett a település**
a VTT tározók övezete – **érintett a település**



a vízminőségvédelmi terület övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

5. § „(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

MTrT előírása

5. § „(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetését és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetését, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelését a hatályos jogszabályok, különösen a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, továbbá a hatályos, környezetvédelmi és műszaki előírások szerint kell megvalósítani.

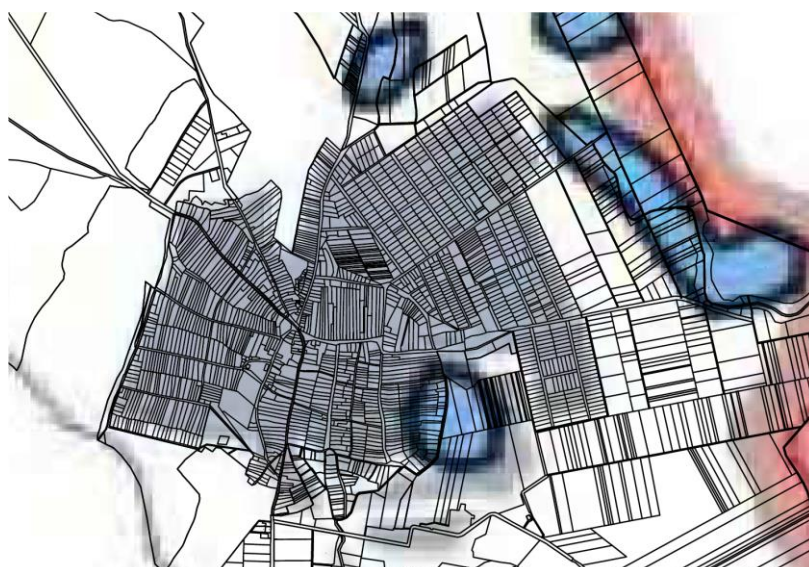
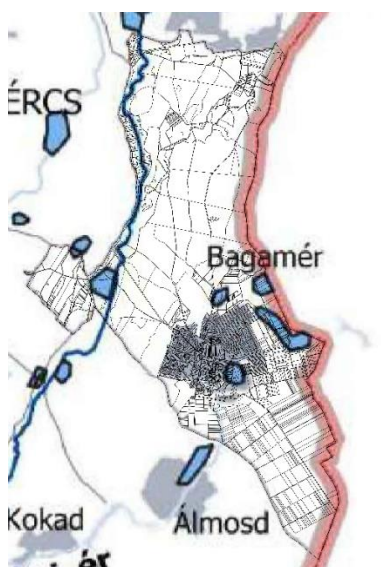
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetése és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetése nem okozhat a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékeket meghaladó szennyezést a megye területén.”

A tervezési területeken bányászati tevékenység nem tervezett.

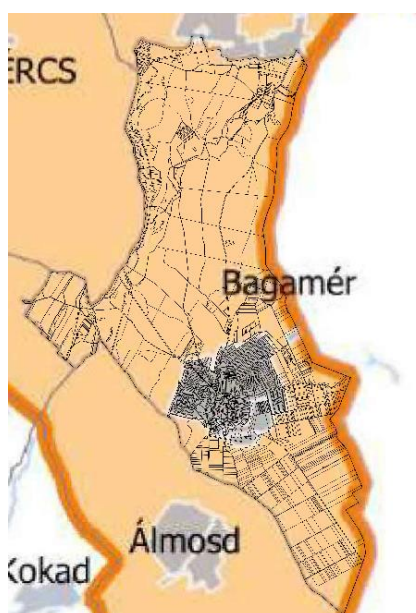
A tervezési területek (A.) és B.) a beépítésre szánt terület része – a szennyvízelvezetés a központi területen megoldott, a településrészen a lakóterület jelenleg kialakult, így ott is biztosított. – további szabályok bevezetését nem igényli.

MTRT 4.§. (2) Az OTRT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési területek (A, B) érintettsége
a) az ásványi nyersanyagvagyron övezetét a 3/9. melléklet;	nem érintett	nem érintett
b) a rendszeresen belvízjárta terület övezetét a 3/10. melléklet;	érintett	nem érintett
c) a tanyás területek övezetébe tartozó településeket a 3/11. melléklet tartalmazza;	érintett	érintett
d) a földtani veszélyforrás terület övezete a megye egyetlen településén sem található meg.	nem érintett	nem érintett



a rendszeresen belvízjárta terület övezete



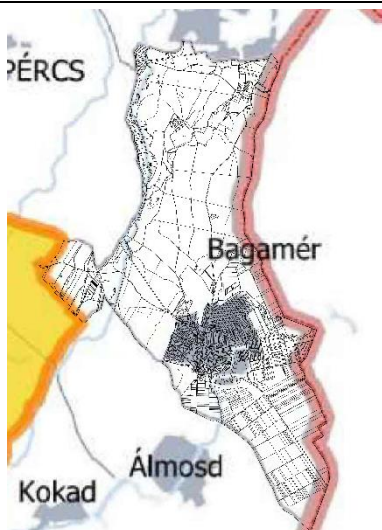
a tanyás területek övezetébe tartozó település - a városkörnyéki településegüttesek övezetébe tartozó települések

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 10. § (2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

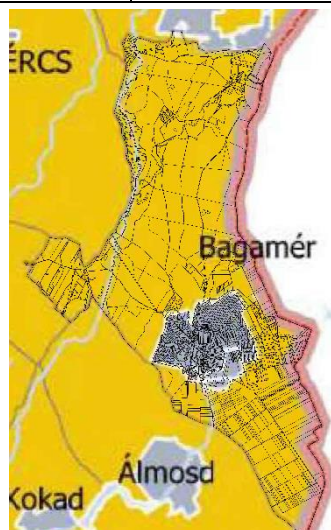
A tervezési területek a belterület, a települési térségen belüli településrész részei, a módosítás szempontjából ezen előírás nem releváns.

MTRT 4.§ (3) A TrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési területek (A , B.) érintettsége
a) a városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó településeket a 3/12. melléklet tünteti fel,	érintett a Vámspércsi településegységek övezete	érintett a Vámspércsi településegységek övezete
b) a gyógytényezőkkel rendelkező településeket a 3/13. melléklet tünteti fel;	érintett – a teljes igazgatási terület	érintett
c) a klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete a 3/14. melléklet tünteti fel;	érintett – erősen aszályos	érintett
d) a csillagos égbolt park övezete a 3/15. melléklet tartalmazza.	nem érintett	nem érintett



a gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete



klímaváltozással fokozottan érintett térség

A Megyei Terv az egyedileg meghatározott övezetekre a következőket rögzíti:

6. §

(1) A városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó települések Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell:

- a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait;
- a központi város és a környék települései együttműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját;
- a közösen használt alapszolgáltatások szükség szerinti fejlesztését, legalább az alap- és középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérségen belüli közlekedési, és szükség szerint más műszaki infrastruktúra tekintetében.





(2) A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezetében olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és gyógyturizmus vagy turisztikai rendeltetés céljára épület elhelyezést biztosító építési övezeteiben az építési telek beépítettsége legfeljebb 5 %-kal meghaladhatja az országos építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre előírt legnagyobb értéket.

7. §

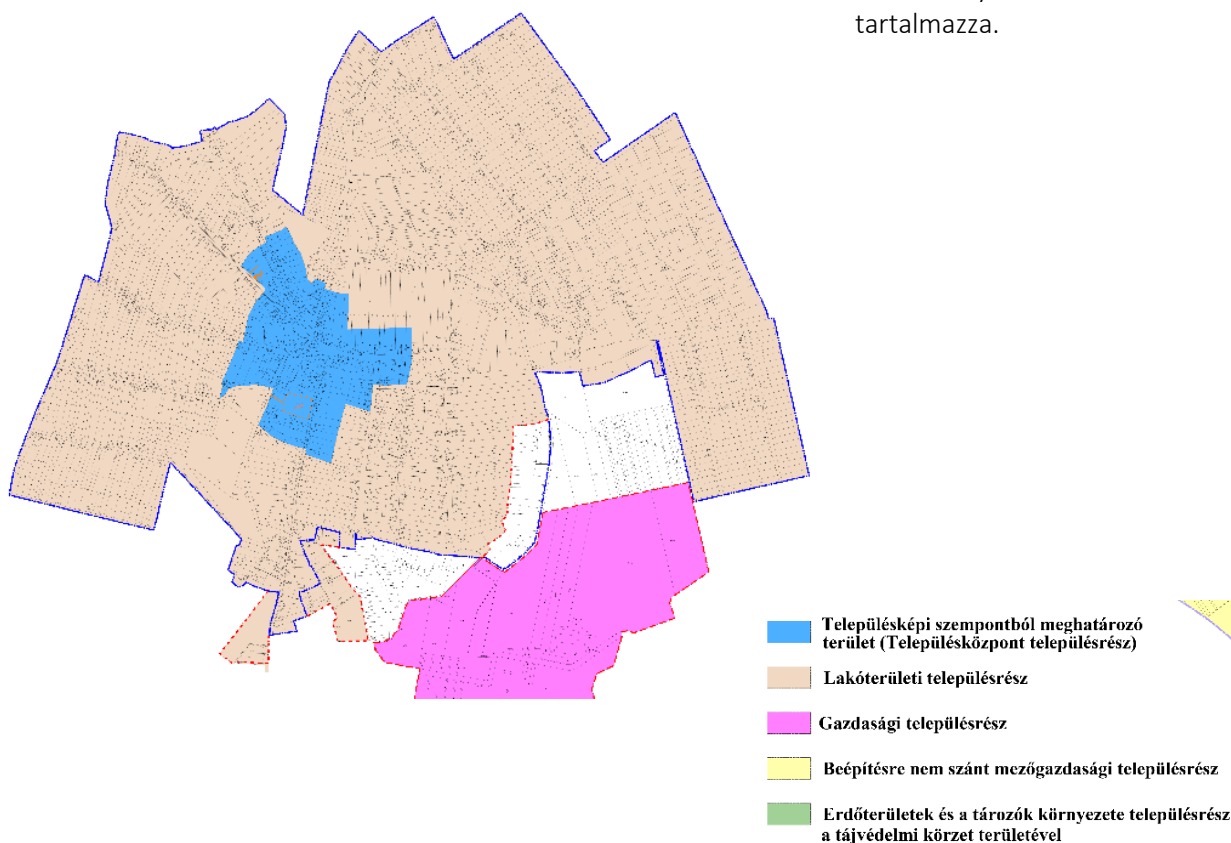
(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.

Az egyedileg meghatározott, a települést érintő három megyei övezetre vonatkozó követelményeket majd az új településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítésénél kell alkalmazni. Jelen módosításnál ezek alkalmazása még nem szükséges.

9. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

-  Településképi szempontból meghatározó terület (Településközpont településrész)
-  Lakóterületi településrész
-  Gazdasági településrész
-  Helyi védett épület és telke

A rendezés alá vont terület a központi terület része. A településképi előírásokat a 16/2018.(X.25.) önkormányzati rendeletet módosító, de egyben új rendeletként elfogadott 13/2020. (X.06.) önkormányzati rendelet tartalmazza.



A településképi szempontból meghatározó területre a 21.§ és a 22.§ 23.§ 24.§ 25.§ rögzíti a szabályokat.

10. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS - HELYSZÍNRAJZ – TELEPÍTÉSI TERV

Jelen tanulmányterv a beruházóval történt előzetes egyeztetések és elkészült építész tervdokumentáció figyelembevételével ad javaslatot arra vonatkozóan, hogy a fejlesztői elképzelések és a helyi szabályozási irányelvek összhangja biztosítottá váljon, mely lehetővé teszi az új épület megvalósíthatóságát.



- fejlesztői adatszolgáltatás

A módosításhoz kapcsolódó Önkormányzati Képviselő-testületi döntés

Bagamér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

67/2022. (V.12.) számú Határozata

Bagamér Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településen a szolgáltatás és az ellátás színvonalának javítása érdekében a Kossuth-Dobó -Deák Ferenc utak által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja és kezdeményezi a jelenleg hatályos HÉSZ módosítását akként, hogy a módosítást követően a kiemelt fejlesztési területen 4.5 m oldalkert tartása mellett is legyenek elhelyezhetőek az építmények.

Határidő: folyamatos

Felelős: Erdős Tibor polgármester




/: Nyíri Béla jegyző:/ s.k.

/: Erdős Tibor polgármester:/ s.k.

A kiadmány hitelül:

B a g a m é r, 2022. május. 12..


/: Szabóné Farkas Mónika:/
jogi referens

B.) A TELEPÜLÉS KÖZPONTJÁBAN TERMELŐI PIAC MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁNAK MEGALAPOZÁSA

1. ELŐZMÉNYEK

Bagamér Nagyközség Önkormányzata a VP6-7.2.1.1-20 kódszámú pályázat keretében Termelői piac kialakítását tervezi. Az Önkormányzat nyertes pályázattal rendelkezik, azonban a támogatói okirat alapján a pénzügyileg támogatott pályázat révén megvalósítani tervezett piac épület kialakíthatósága szükségessé teszi a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását, melynek érdekében hozott fejlesztői és a beruházás megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztői döntést.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete, a Kossuth utca - Nagybercsényi utca - Pap sikátor - Bocskai utca által határolt területrezt a 86/2022.(VI.21.) számú határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, mely döntéssel azt is kifejezte, hogy a területrezt esetében támogatja a HÉSZ és szabályozási terv módosítását. (1. melléklet)

Mindezek mellett Bagamér Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 87/2022. (VI.21.) számú határozatával döntött a falusias lakóterületre vonatkozó általános előírás felülvizsgálatáról a szükséges módosítások elvégzéséről a lakossági beruházásokra figyelemmel.

A Termelői Piac kialakításnak engedélyezéséhez a jelenleg hatályos a Helyi Építési Szabályzatról szóló 15/2007. (XI.31.) rendeletet (továbbiakban: HÉSZ) módosítani szükséges, mert a HÉSZ 7. §. szerint vegyes területen (építési övezet) elhelyezhető a tervezett rendeltetés, (kiskereskedelem, szolgáltatás) azonban a telkek beépíthetőségének számításánál csak az utcafronttól számított 60 m mélységig tartó területrezt vehető figyelembe a beépítettség mértékének megállapítása érdekében. Ez alapján az építési övezetre előírt beépíthetőség mértékére (30%) figyelemmel a telken a piac épülete már nem lenne elhelyezhető.

A település ellátási és szolgáltatási színvonalának emelése érdekében hozta meg a kiemelt fejlesztési döntését, támogatva a település lakosságának színvonalas ellátásának biztosítását.

2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, AZ ELJÁRÁS TÍPUSA,

A módosítás célja olyan előírás rögzítése, mely a nyertes pályázat keretében lehetővé teszi a termelői piac épületének megvalósítását.

A módosítással érintett terület

A község szerkezeti rendszere növekedésének köszönhetően az idők folyamán kissé átalakult. A katonai felmérési térképeken is jól látható fő közlekedési út nyomvonala megegyezik a mai nyomvonallal. Az észak-keleti rész a történelmi településközponthoz képest szabályosabb mértani képet mutat, mely a település növekedésének irányát jelzi. A település központját a Báthory, Rákóczi, Petőfi, Deák, Kossuth, és Bocskai utcák találkozása adja. A telkek mérete változó, a nagyobb (3000-8000 m² körüli) telkek az intézmények telkei. A lakóépületekhez tartozó telkek átlagosan 40-70m mélységű, 15-30 m szélességű, így kb. 600-2500 m² területűek.

A Község belterületének felépítésére, szerkezetére döntő hatású a vonalas közlekedési infrastruktúra, nevezetesen a közel Kelet-Nyugati irányú 4806-os országos mellékút. Az út mellett alakult ki a település központja. A módosítással érintett terület ezen központjában helyezkedik el.

A terület döntően vegyes használatú, míg a 4806-os út mentén az intézmények jelentős számban települtek, (a településközpontban és a közelében elszórtan lévő néhány kereskedelmi és vendéglátási üzletek és a Polgármesteri Hivatal ilyen pl.), a többi lakóterület.

A jellemző beépítési mód mind a lakóterületek, mind az intézmények vonatkozásában az oldalhatáron álló. Az építménymagasság a jellemzően földszintes külső részekről a településközpont felé nő, egy emeletesig. A terület-használat sűrűsödését a község morfológiája szépen „leírja”.

A település szerkezetébe jelentős és káros beavatkozás eddig nem történt.

A település építészetére jellemző:

- a telekhasználat terén, a soros elrendezésű szalagtelkek voltak a jellemzőek. Az átlagos mélységű telkeket belső kerítéssel (az utca felé eső) „nagyudvarra” és kertre ritkán osztották fel.

Az udvaron helyezkedtek el a lakó- és a gazdasági épületek. A kertek mérete kicsi, éppen csak a legszükségesebb növények megtermelésére elegendő. A jellemző beépítési mód az oldalhatáron álló, előkertes formában. A gazdasági épületek tekintetében legjellemzőbb, hogy a főépület folytatásaként, kevésbé, hogy a mögötte különállóan helyezkednek azok el. Elszórtan fordul elő, hogy a lakóépülettel szemben, de a telekhatártól oldalkertet elhagyva helyezték el (ez esetben a következő telek oldalhatáron álló lakóépületétől a mai építési szabályok szerinti épülettávolság nincs meg).

A Kossuth utca 5.szám alatti 177/1 hrsz-ú ingatlanon a település szolgáltatási színvonalának emelését biztosító termelői piac megvalósítását tervezik. A tárgyi telket is magába foglaló telektömb északi terület része településközpont vegyes (Vt-2) építési övezetként rögzített. A tárgyi ingatlan közterület felőli északi területrészen a művelődési ház épülete található, mely épület mögött kerülne megvalósításra a termelői piac. A telek mélysége több mint 130 méter, területe a szabályozási terv alaptérképe szerint 4616,66 m². A 177/2 hrsz-ú teleket érintően telekalakítás történt így a tervlapon rögzített telekméret 4816 m².

A hatályos Hész szerint az építési övezetben a beépítés módja oldalhatáron álló, a beépíthetőség mértéke 30%, a legkisebb aktív zöldfelületi mérték 30%, az épületmagasság értéke 7,5 m, az alakítható legkisebb telek területe 900 m². A meglévő művelődési ház 672 m².

A tervezett termelői piac épülete cca. 300 m² (295,9 m²) alapterülettel valósulna meg a rendelkezésre álló adatok alapján.

A Hész 7.§ szerint vegyes területen (építési övezet) elhelyezhető a tervezett rendeltetés. (kiskereskedelem, szolgáltatás)

A hatályos Hész 7.§. (7) g.) pontjában rögzített előírás lehetővé teszi az épületek szabadonálló elhelyezését.

*g., - **oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza.***

A Hész 7.§. (7) d.) (a Hész-ben elírásrévén a.) pont) pontja a következőket rögzíti:

Az utcai épület (ek) mögötti épület(ek)et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztzsárny is építhető, míg a 25méternél szélesebb telken vagy belső udvarban építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők. Benyúló épületszárny mélysége max.40 m lehet. Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő-távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztzsárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).

Ezen előírás pontosítása is a tervezési feladat része tekintettel arra, hogy nincs rögzítve, hogy ez átlagos telekszélességet jelent vagy a tervezett épület hátsókert felé néző homlokzati síkjánál mért telekszélességet jelent. A telek legkisebb telekszélessége cca. 21 méter a telekvégen, míg a tervezett piac épület hátsókerthi homlokzatánál cca. 24,5 m.

3. A PROBLÉMA FELTÁRÁSA A MEGOLDÁSI JAVASLAT

A 7. § (7) bekezdésének c.) pontja a következőket rögzíti:

c., meglévő telek mélységét max. 60m-rel lehet figyelembe venni, és ettől nagyobb mélységű telek esetében a telek beépítési mutatóit függetlenül a telek valós mélységétől erre a telekméretre kell számolni.

A telektömbben meghatározott szabályozási határértékek (az építési telek legkisebb alakítható mérete, a beépítettség mértéke, a legkisebb aktív zöldfelület mértéke és a legnagyobb építménymagassági érték) tekintetében nem történne módosítás, figyelemmel az Önkormányzati adatszolgáltatásra (termelői piac építési engedélyezési tervdokumentáció).

A hatályos HÉSZ 7.§. (7) bekezdésének c.) pontjának előírásának módosítási javaslatának kidolgozása a feladat, oly módon, hogy a telek 60 m-ig tartó területének figyelembevétele helyett a telek teljes területét (a teljes telekmélységig tartó hossz) lehessen figyelembe venni a beépítettség mértékének számításához. Mindezek mellett a falusias lakóterületre vonatkozó általános előírások felülvizsgálata a tervezési feladat.

A fejlesztési koncepció legfontosabb javaslata: a tárgyi fejlesztéssel összefüggésben - Ki kell alakítani, illetve fejleszteni szükséges karakterében, használatában és megjelenésében a település központját.

Ezen koncepcionális elvnek való megfelelést segíti az ellátási, szolgáltatási színvonal emelését biztosító üzlet kialakítása is.

(forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)



Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Térképmásolat - Szemle

Szelvényszám: 610-312-321

Iktatószám: 1/450/2021

Vetület: EO V

BAGAMÉR, belterület 177/1

Méretarány: 1:1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Debrecen, 2021. április 15.

Mizsikné Mike Irén

194. 10/2021. (IV. 15.) önkormányzati határozat

Az eljárás típusa

A Képviselő-testület támogató döntése esetén a beruházás megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területi döntését követően a 314/2012. Korm. rendelet 42.§ alapján a tárgyalásos eljárás szabályai szerint lesz lefolytatható.

Az érintett Kossuth utca - Nagybercsényi utca - Pap síkátor - Bocskai utca által határolt területrész



A Kossuth utca Művelődési központ előtti szakasza – a tervezett termelői piac megközelítését biztosító telken belüli térburkolattal ellátott bejárattal



a Bocskai u. utcaképe a pap síkátor utca előtti szakaszon



a Kossuth u. – Nagybercsényi u. csomópontja a tervezési terület észak-keleti területrésze

A telektömbben megvalósult beépítések az oldalhatáron álló beépítési mód szerintiek. Jellemzően földszintesek. Néhány épület a Fsz+1+Tt, illetve Fsz+Tt szintszámmal valósult meg.



a telek felől fotózva a Kossuth utca irányába

A piac megközelítését biztosító telken belüli út térburkolattal ellátott. Jelenleg is ennek a teleknek a telekvégében van a piac „területe” kialakítva, csak árusító „pavilonokkal”. Az új piaccsarnok megvalósításával a mai kor elvárásainak megfelelő helyszínen tudnak árulni a termelők és a lakossági igények kiszolgálása is megoldódik.



a művelődési ház hátsó homlokzata és a szomszédos könyvtár épület hátsókert felé néző homlokzata és a piac jelenlegi helyszíne ahová az új piacépület kerülne

4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A település közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti tervet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 146/2007. (X.31.) KT számú határozattal állapította meg. 2012. évben történt módosítás a 117/2012. (IX.27.) határozattal fogadta el. (a módosítás a közigazgatási terület északi határán korlátozott használatú mezőgazdasági területből általános mezőgazdasági területbe sorolás és fontosabb külterületi kiszolgáló út és gyűjtőút nyomvonalának rögzítése és kerékpárút elemének rögzítése Érkenéz (határátkelő) felé. A tervezési terület északi oldalán történt a gyűjtőúthálózati elem rögzítése, de magát a telektömböt nem érintette.

Jelen módosítás keretén belül a településszerkezeti terv nem kerül módosításra.

A fentiekhez kapcsolódóan a Hész-t is érintette a módosítás, melynek részeként a Hész -t érintő pontosítások is történtek. Jóváhagyva a 16/2012.(IX.27) számú rendelettel.

A 2012 évi módosítás: A Vt-O építési övezeten belül rögzítésre került egy Vt-1-O és egy Vt-2-O övezet. A Vt-1-O építési övezetben, így a módosítással érintett 273/5 hrsz-ú ingatlan (Általános Iskola) területe esetében a megvalósítandó telekalakítás érdekében a minimálisan alakítható telekterület **600 m²-ről 400 m²-re változott.**

Ez a módosítás a tárgyi telket nem érintette.

2.§

**A 7.§ (4) pontjának táblázata módosul,
a 7.§. (4) pontja a következőképpen változik:**

7.§.

Vegyes terület

A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben.

sajátos építési használat	alkalmazható	A telek					
		legkisebb alakítható				legnagyobb	
	építési övezet jele (beépítési módja)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építmény magassága (m)
település- központi vegyes	Vt-1-O	14	35	400	30	30 ^{1,2}	7,5
	Vt-2-O	16	50	600	30	30 ^{1,2}	7,5

Megjegyzés:

O = oldalhatáron álló

1 = oktatási-nevelési intézmények esetén az ott engedélyezhető max. 25%.

2 = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb, ill. a 4§(2) bek. szerinti

Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az építménymagasságot, kivéve, ha szomszédos épülethez való illeszkedés azt indokolja. Ebben az esetben a mellette lévő épület irányába felfelé legfeljebb 1 métert térhet el.

Az akkori módosításról röviden:

Az Arany János utca Erzsébet tér, Bocskai utca és a 257 hrsz út által határolt terület, ezen belül a 273/5 hrsz-ú ingatlan (Általános Iskola) területe.

A módosítás oka: Az Önkormányzat a tulajdonában lévő Általános iskola telkén egy szolgálati lakás található, melyet az Önkormányzat értékesíteni szeretne.

A módosítás célja: A településközpont vegyes zónába lévő ingatlan telekmegosztásának biztosítása úgy, hogy a kialakuló önálló telek értékesíthető legyen.

Mind ehhez szükséges a jelenlegi 600 m² es minimális telekméret módosítása 400 m² re, hogy a kívánt telekalakítás megvalósítható legyen.

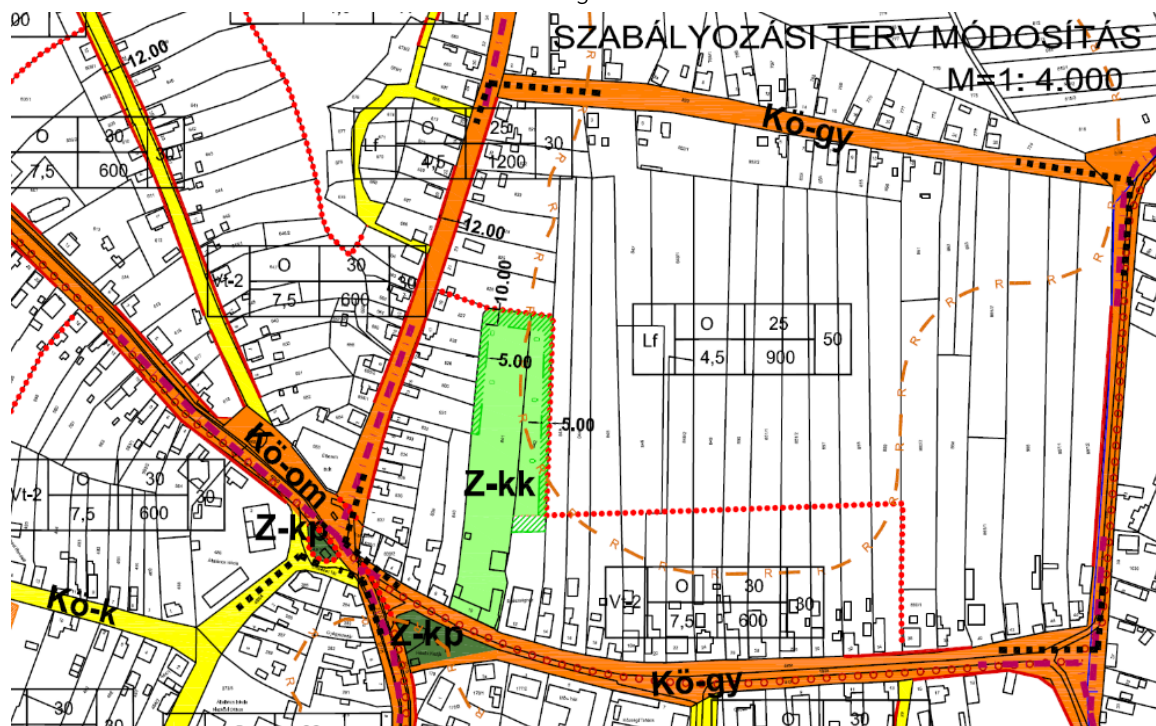


az egészségház és a megvalósult közpark



2013-ban volt egy módosítás a telektömböt érintően, mely egy közcélú közkert kijelölésére irányult az egészségház mellett. Az érintett hrsz: 841, 842

A 2013. évi módosítással rögzítésre került a közkert.



a hatályos szabályozási terv részlete – a közkerttel a módosítással érintett telektömbtől északra

Jóváhagyva 2013 júniusában a 10/2013. (VI.05.) önkormányzati rendelettel.

Jelen módosítás során az Önkormányzat által elkészített tervek szerint ezen telektömbön belüli településközponti vegyes területre vonatkozó, a beépítettség mértékének megállapításánál figyelembe vehető telekterületre vonatkozó előírás pontosítása érdekében indokolt, mely az Önkormányzati beruházás megvalósíthatóságát alapozza meg.

A hatályos HÉSZ településközpont vegyes területre vonatkozó előírásai:

4. §.

Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

(2) A település igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

a., a beépítésre szánt területek és ép. övezeteik: jele

- vegyes terület: - településközpont vegyes terület Vt

(3) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátoshasználat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya *(%)
vegyes terület	településközpont vegyes terület Vt	30 ⁴	7,5 ^{2,4}	30

Megjegyzés:

x^1 = legalább háromszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, de legalább (20) 25 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.

x^2 = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben a már ki- alakult legnagyobb. Új egyházi építmény / templom / építése esetén az övezetre előírt építmény magasság 3-szorosa engedélyezhető. Az egyházi építmény építménymagassága övezeti előírásoktól eltérő mértékét csak szabadonálló beépítés, és legalább 2 H oldalkert biztosítása esetén lehet engedélyezni.

/ H= az övezetben engedélyezhet legnagyobb építménymagasság mértéke m-ben/

x^3 = az építménymagasság csak a sportolás alapépítményei, mint hálótartó építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye elhelyezhetősége esetén alkalmazható, egyébként 4,5 m.

x^4 = iskola, oktatási nevelési létesítmény, és létesítmény kivételével, ahol ettől a vonatkozó előírások szerinti alacsonyabb érték a figyelembe veendő

! = teljes közművesítettség hiányában csak 10 %- kal kisebb érték alkalmazható

– településközpont vegyes területi előírás:

7. §.

A vegyes terület

(1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településközpont vegyes terület, ezt a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.

(2) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak:

- a településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, illetőleg ezekkel vegyes funkciójú épületek, ill. kivételesen sport, vagy nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezésére szolgál.

- az ilyen területen nem helyezhetők el parkolóház és üzemanyagtöltő, valamint még kivételesen sem termelő kertészeti építmény.

(3) A vegyes területen a 19. § előírásait is figyelembe véve a közművesítettség követelmény:

a). új rendeltetési egységet jelentő építményt építeni csak a teljes közművesítettség előírásai szerint lehet.

b). meglévő létesítmények felújítása, korszerűsítése, bővítése, rendeltetés módosítása a részleges közművesítettség szerint biztosítandó. A közmű kiépítését követően a rákötés kötelező.

(4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben

sajátos építési használat	alkalmazható	A telek					
		legkisebb alakítható				legnagyobb	
	építési övezet jele (beépítési módja)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építmény magassága (m)
település-központi vegyes	Vt-1-O	16	35	400	30	30 ^{1,2}	7,5
	Vt-2-O	16	50	600	30	30 ^{1,2}	7,5

Megjegyzés:

O = oldalhatáron álló

1 = oktatási-nevelési intézmények esetén az ott engedélyezhető max. 25%.

2 = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb, ill. a 4§ (2) bek. szerinti

Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az építménymagasságot, kivéve, ha szomszédos épülethez való illeszkedés azt indokolja. Ebben az esetben a mellette lévő épület irányába felfelé legfeljebb 1métert térhet el.

(6) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés: lakás.

(7) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:

a., -

b., a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókertje irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni.

c., meglévő telek mélységét max. 60m-rel lehet figyelembe venni, és ettől nagyobb mélységű telek esetében a telek beépítési mutatóit függetlenül a telek valós mélységétől erre a telekméretre kell számolni.

c., Az utcai épület (ek) mögötti épület(ek)et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető, míg a 25méternél szélesebb telken vagy belső udvarban építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők. Benyúló épületszárny mélysége max.40 m lehet.

Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő-távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztszárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).

e., A közterület felől gk. tároló bejárat nem nyílhat. (de üzlet bejárat és portál több is)

f., az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak saját telken biztosítható.

g., oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza.

5. JAVASLAT A HÉSZ ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

Az érintett telektömbben egy Vt-2* építési övezeti kód bevezetése, ahol a szabályozási határértékek megegyeznek a Vt-2 építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékekkel.

A HÉSZ beépítésre szánt területek építési használatának mértékére vonatkozó táblázata kiegészítésre kerül az Vt-2* építési övezettel.

sajátos építési használat	alkalmazható	A telek					
		legkisebb alakítható				legnagyobb	
	építési övezet jele (beépítési módja)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építmény magassága (m)
település-központi vegyes	Vt-1-O	16	35	400	30	30 1,2	7,5
	Vt-2-O	16	50	600	30	30 1,2	7,5
	Vt-2*-O	16	50	600	30	30	7,5

A R. 7.§ (7) bekezdése módosításra kerül.

(7) A Vt-1, Vt-2 és a Vt-2* övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:

a., -

b., a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókertje irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni.

c., **Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek a** meglévő telek mélységét max. 60m-rel lehet figyelembe venni, és ettől nagyobb mélységű telek esetében a telek beépítési mutatóit függetlenül a telek valós mélységétől erre a telekméretre kell számolni.

d., **Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek** az utcai épület (ek) mögötti épület(ek)et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá kereszt szárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők. Benyúló épülethárny mélysége max.40 m lehet.

Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő-távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a kereszt szárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).

e., A közterület felől **gépkeszi** tároló bejárat nem nyílhat. (de üzlet bejárat és portál több is)

f., Az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak saját telken biztosítható.

g., oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza.

A Hész kiegészítésre kerül annak érdekében, hogy a szabályozási tervlap és a szöveges előírás az építési övezeti jelek megnevezése tekintetében összhangba kerüljön.

„Ahol a szabályozási tervlap beépítési mód nélküli építési övezetet jelöl, ott a Hész beépítési móddal kiegészített építési övezetét kell érteni.”

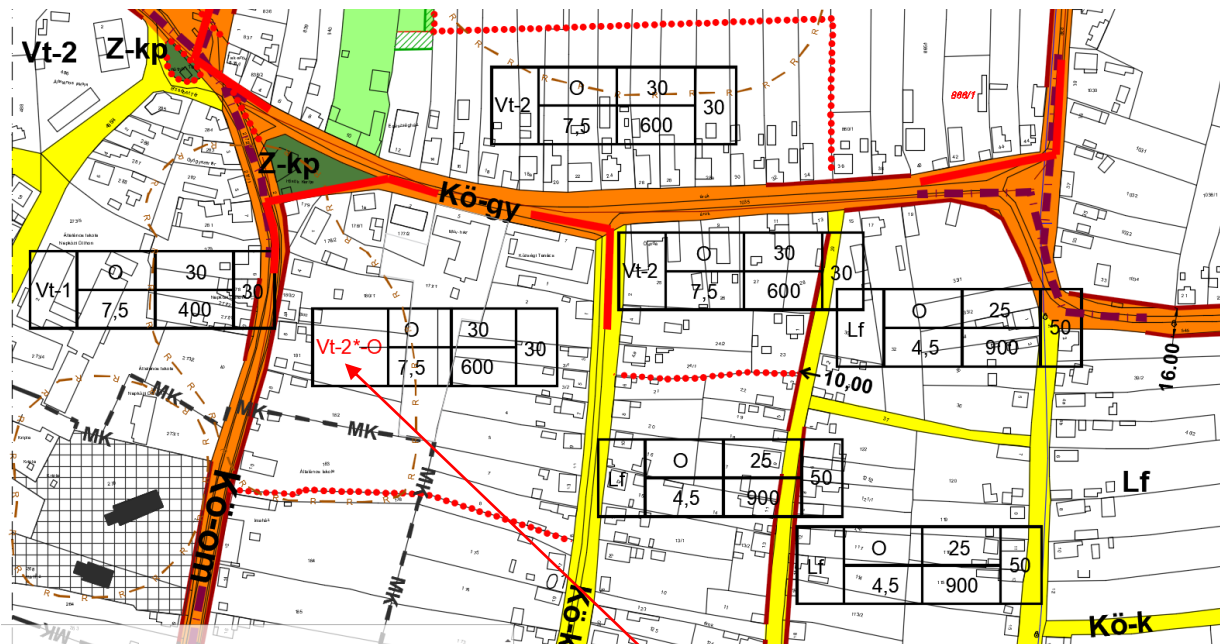
Az Vt-2* építési övezetre vonatkozó előírás javaslata:

A R. az alábbi 7/A.§ -al egészül ki:

(1) A Vt-2* építési övezet területén **közcélú rendeltetésű épület megvalósítása, bővítése, átalakítása esetén a telek teljes területének figyelembevételével kell megállapítani a telek beépítési és az aktív zöldfelületi mutatóit.**

(2) Vt-2* építési övezet területén az utcai teleksávban megvalósuló épületek mögötti épület(ek) amennyiben a telekszélesség 20 méternél szélesebb, építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők(ek).

A Vt-2* építési övezeti kódot a szabályozási tervlapon is rögzíteni szükséges. A szabályozási terv egyéb eleme nem változik.



a szabályozási terv javaslatának részlete – Vt-2* -O építési övezet kerül rögzítésre

TERÜLETI JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK			
	I.rendű közlekedési célú közterület		
	II.rendű közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)		
	I.rendű nem közlekedési célú és nem vízgazdálkodási célú közterület (belterületi közpark és erdőterületek ill. külterületi erdő, ökológiai folyosó)		
	II.rendű nem közlekedési célú és nem vízgazdálkodási célú közterület (belterületi közkert)		

övezet jele	beépítési mód	beépítési %	a telek minimális zöldfelülete %-ban	
	épület magasság	min.telekterület		
beépítésre szánt területeken lakóterület	falusias	Lf	O 25 4,5 900	Lf* O 25 4,5 900
		vegyes terület	Vt-1	O 30 7,5 400
településközponti vegyes terület	településközponti vegyes	Vt-2	O 30 7,5 600	Vt-2* O 30 7,5 600
		gazdasági terület		

	tervezett szabályozási vonal
	összevont védőterületek határa
	építési övezeteket elválasztó határvonal
	eredeti belterületi határ
	tervezett belterületi határ
	beépítésre szánt terület határa
	önálló gyalogút és sétány tengelye
	tervezett kerékpárút

	országos mellékút	Kö-om
	települési gyűjtőtű	Kö-gy
	települési kiszolgáló út (belterületen)	Kö-k

A településközponti vegyes terület előírásának pontosítását a rendelettervezet tartalmazza. Az egyértelmű és kiszámíthatóbb építési jogok biztosítása érdekében történő pontosítás.

6. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA ÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. **Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást. A telektömb vízellátása, szennyvízkezelése, csapadékvíz elvezetése, elektromos energia és földgáz ellátása megoldott.**

A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmenyiségben, az érintett utcák forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent jelentősen magasabb igénybevételt, tekintettel arra, hogy a telektömbökön belüli ingatlanok a városközponti módosítás esetén már jelenleg is beépítettek. Biztosított továbbá a településen kialakult megfelelő hulladékgazdálkodás folytatásának lehetősége.

A központi módosítás esetén településképi szempontból a módosítás jelentősebb azáltal, hogy a jelenlegi beépítési jelleget felváltja egy modern, átépített, a mai elvárásoknak megfelelő új épület látványa. Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő utak révén biztosított. A konkrét fejlesztéssel érintett tömb esetén az új rendeltetés megjelenése illeszthető a telektömbön belüli funkciókhoz. (közösségi ellátó, szolgáltató) funkció. A települési terület részeként kialakult telektömb

területe nem változik a módosítással. A telektömbön belüli rendeltetési zónák lehatárolása változik a közterületek rögzítésével.

Ez a változás nem jelentős. A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

A termódosítás által bekövetkező előírás bevezetése nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket. A terület beépítésre szánt, ebben változás nincs, a biológiai aktivitásérték (BAÉ) elemzése nem szükséges.

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi és tervezett használatból eredően nem merül fel. A településrendezési eszköz módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns. *(a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése nem történik)*

A módosítás az igazgatási területhez, és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A módosítással kapcsolatosan elmondható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny.

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan.

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

2. Infrastruktúra igények

A módosítással érintett terület rész útcsatlakozásai biztosítottak. A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást. A terület teljes közművel ellátott. elektromos energiaellátás, vezetékes ivóvízellátás, a szennyvízelvezetés, gázellátás, távközlési ellátás biztosított. Településképi szempontból jelentős a módosítás, hiszen a jelenlegi beépítési jelleget váltja fel egy a meglévő beépítési jellegtől nagyságrendben eltérő beépítés.



Részlet az e-kozmu szerinti területet érintő közműellátottságról



a fejlesztés helyszíne

Színek jelentése: kék – ivóvíz, barna -szennyvíz, piros- elektromos energia vezeték, sárga – gázellátó hálózat, zöld - távközlés

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	A módosítás
	a Vt építési övezetre vonatkozó előírás módosítása
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
ézővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+1 kedvező környezeti hatás, változás

0 nincs környezeti hatás, változás

<p>Módosítás tárgya</p> <p>A fejlesztéssel érintett telek a településközpont vegyes terület része, és a településközpont kialakult telektömbjének részét képezi.</p> <p>Az adottságok figyelembevételével a beépítettség méretének meghatározásához a teljes telekterület figyelembe vehetőségének rögzítése a cél a tervezett termelői piac épület megvalósíthatósága érdekében. – a HÉSZ előírásain belül az építési övezeti paramétereknek nem változnak.</p>	<p>A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése</p> <p>A módosítás a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében történik.</p> <p>A hatályos terv szerinti paraméterértékek nem változnak, a zöldfelület legkisebb mértéke nem kerül csökkentésre. A módosítás védett épületet (műemlék vagy helyi védett épület nem érint, védettségének megszüntetése nem történik.</p> <p>A zöldfelületi rendszert jelenlegi állapotában megtartva nem változtatja meg, ezért a településökológia sem sérül.</p> <p>Összességében a beépítettség méretének megállapításához figyelembe vehető telekterület meghatározása nem okoz negatív irányú változást.</p>
---	--

A módosítás célja:

Bagamér Nagyközség Önkormányzata a VP6-7.2.1.1-20 kódszámú pályázat keretében Termelői piac kialakítását tervezi. Az Önkormányzat nyertes pályázattal rendelkezik, azonban a támogatói okirat alapján a pénzügyileg támogatott pályázat révén megvalósítani tervezett piac épület kialakíthatósága szükségessé teszi a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását. A hatályos HÉSZ 7.§. (7) bekezdésének c.) pontjának előírásának módosítási javaslatának kidolgozása a feladat, oly módon, hogy a telek 60 m-ig tartó területének figyelembevétele helyet a telek teljes területét (a teljes telekmélységig tartó hossz) lehessen figyelembe venni a beépítettség mértékének számításához.

A módosítás célja olyan előírások rögzítése, mely a nyertes pályázat keretében történő termelői piac megvalósítását is lehetővé teszi.

A módosítás jelentősége:

Az érintett telektömbben egy Vt-2* építési övezeti kód bevezetése, ahol a szabályozási határértékek megegyeznek a Vt-2 építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékekkel. A Vt-2* építési övezet területén közcélú rendeltetésű épület megvalósítása, bővítése, átalakítása esetén a telek teljes területének figyelembevételével kell megállapítani a telek beépítési és az aktív zöldfelületi mutatóit. Az utcai teleksávban megvalósuló épületek mögötti épület(ek) amennyiben a telekszélesség 22 méternél szélesebb, építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők(ek).

A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest nem jelentősek, nem változnak a módosítással. A területek elérhetőségei kizárják a nagyobb környezet-, és közlekedés-terhelésű pozíciók kialakulását. A területfelhasználási mód változik, de nem érinti a település meglévő fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, kulturális örökségeit. A tervezett módosítások a településrendezési eszközökben meghatározott közmű fejlesztéseket nem érinti. Az érintett terület a környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny, régészeti örökségi érintettség a rendelkezésre álló adatok alapján a telket és telektömböt érintően is jelen van.

7. AZ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Örökségvédelmi értékelés: A településrendezési eszköz módosítása nem érint helyi, vagy országos védelem alatt álló művi értéket. Régészeti lelőhely érinti a rendezés alá vont területet.

hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

Közművesítési szempontú értékelés: A módosításnak nincs új közművesítési vonzata, a terület rész környezete közművel ellátott, a munkarészek aktualizálása nem szükséges. A Hész előírásainak a közművesítettségre vonatkozó feltételeinek felülvizsgálata nem indokolt.





Hírközlési szempontú értékelés: A módosításnak nincs hírközlési vonzata, a munkarészek aktualizálása nem szükséges.

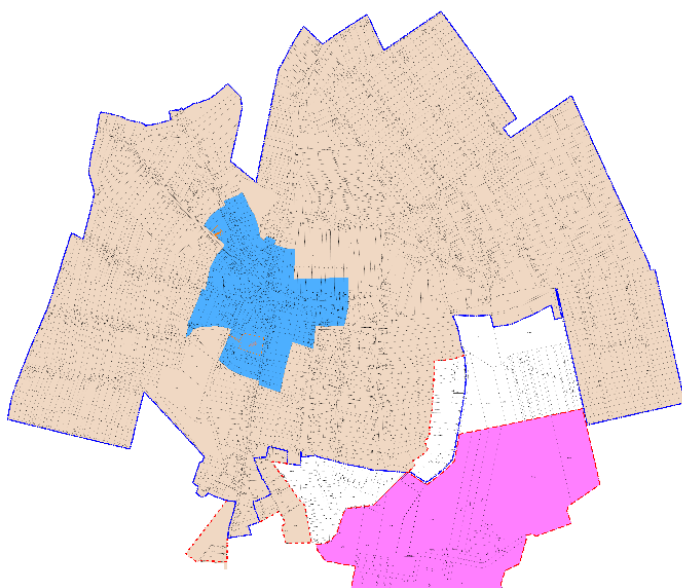
A fentiek alapján a hatályos településrendezési eszközhöz készült meglévő alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.

8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Lásd. A.) pontban rögzített módosításnál készített vizsgálatot. Tekintettel arra, hogy a település központjában helyezkedik el mindkét telektömb ugyanazok a megyei tervi érintettségek vonatkoznak rájuk.






9. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

-  Településképi szempontból meghatározó terület (Településközpont településrész)
-  Lakóterületi településrész
-  Gazdasági településrész
-  Helyi védett épület és telke



A rendezés alá vont terület a központi terület része. A településképi előírásokat a

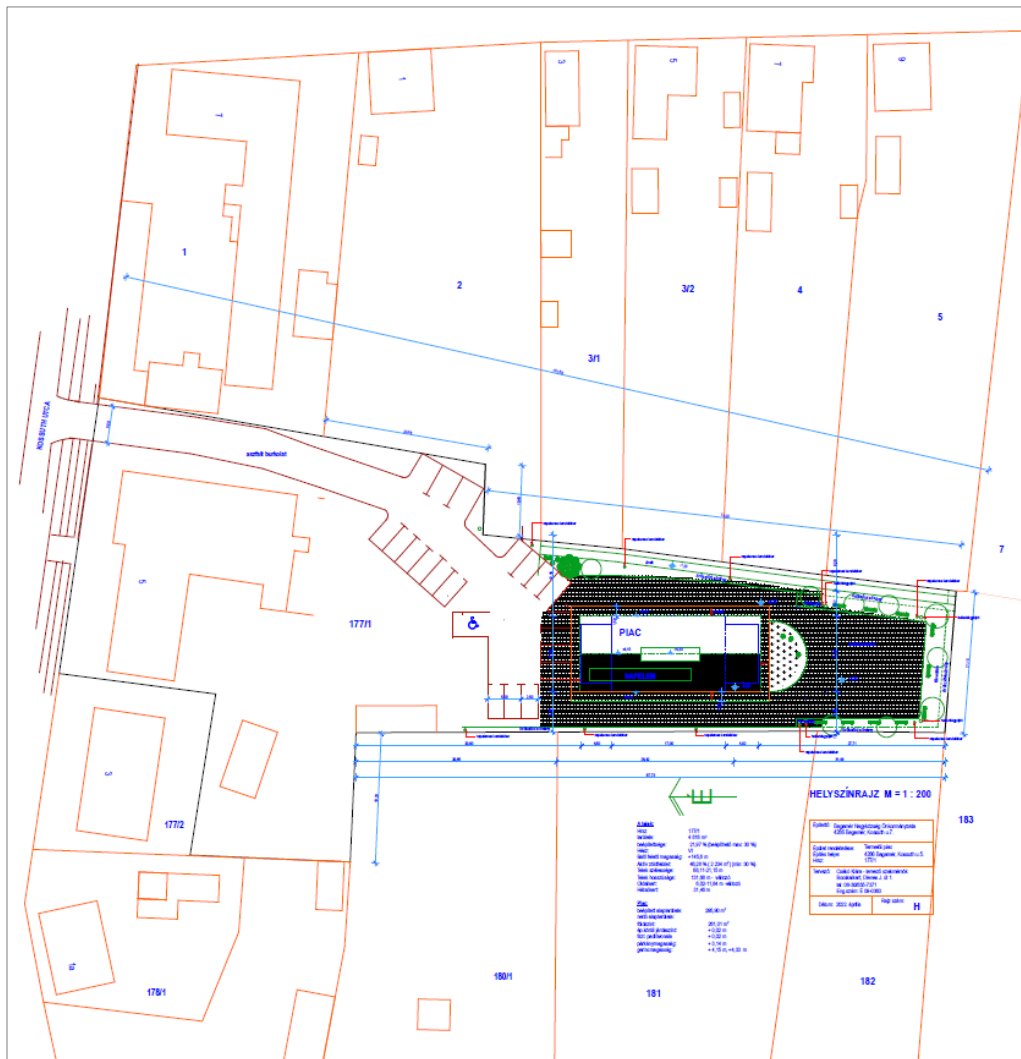
16/2018.(X.25.) önkormányzati rendeletet módosító, de egyben új rendeletként elfogadott 13/2020. (X.06.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

-  Településképi szempontból meghatározó terület (Településközpont településrész)
-  Lakóterületi településrész
-  Gazdasági településrész
-  Beépítésre nem szánt mezőgazdasági településrész
-  Erdőterületek és a tározók környezete településrész a tájvédelmi körzet területével

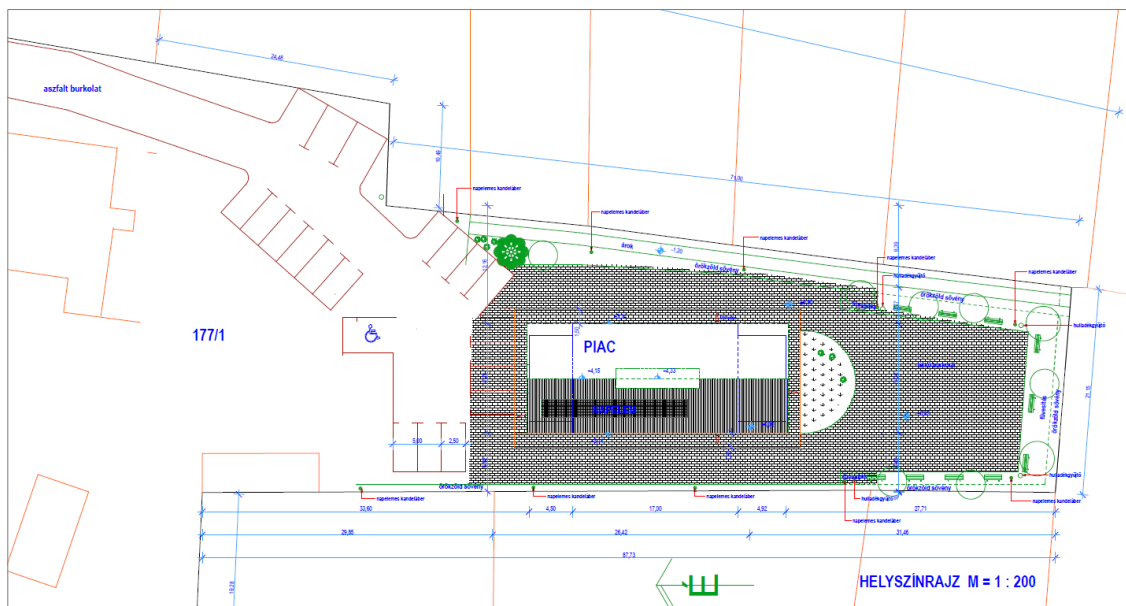
A településképi szempontból meghatározó területre a 21.§ és a 22.§ 23.§ 24.§ 25.§ rögzíti a szabályokat.

10. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS - HELYSZÍNRAJZ – TELEPÍTÉSI TERV

Jelen telepítési terv a beruházóval történt előzetes egyeztetések és elkészült építész tervdokumentáció figyelembevételével ad javaslatot arra vonatkozóan, hogy a fejlesztői elképzelések és a helyi szabályozási irányelvek összhangja biztosítottá váljon, mely lehetővé teszi az új épület megvalósíthatóságát.



Önkormányzati adatszolgáltatás

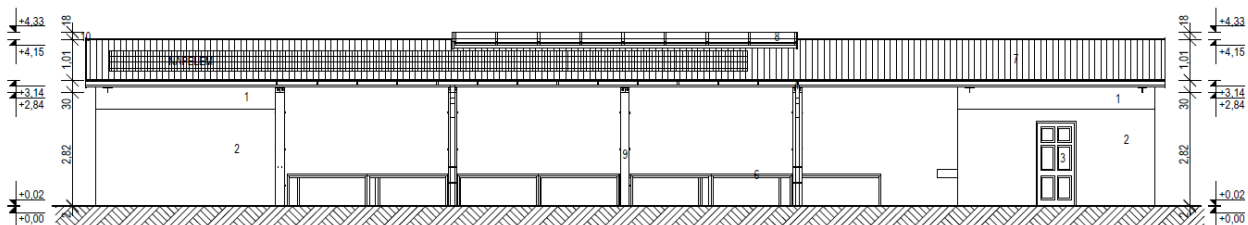
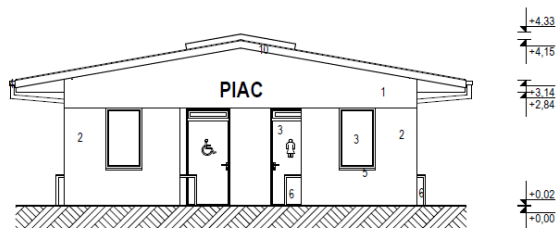


részlet

Felületképzések:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. homlokzati nemesvakolat | - tört fehér |
| 2. homlokzati nemesvakolat | - barna |
| 3. műanyag nyílászárók | - antracit |
| 4. ereszcatorna rendszer | - antracit |
| 5. ablakpárkány | - antracit |
| 6. elárusító asztal | - tölgy színben |
| 7. trapézlemez fedés | - antracit |
| 8. üregkamrás polikarbonát lemez | - fehér |
| 9. acél tartóváz csarnokszerkezet összes eleme | - antracit |
| 10. lemez oromszegély | - antracit |
| 11. faburkolat | - tölgy színben |

ÉSZAKI HOMLOKZAT

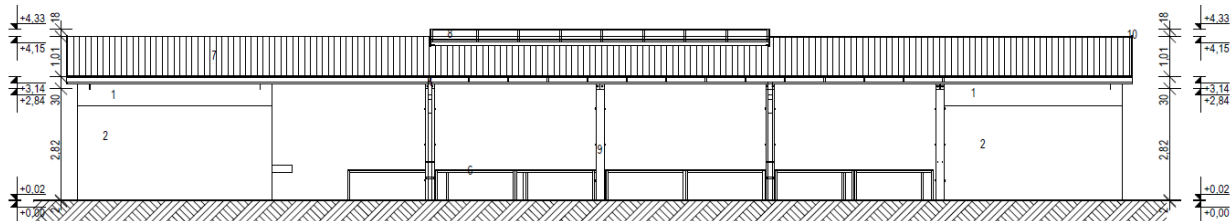
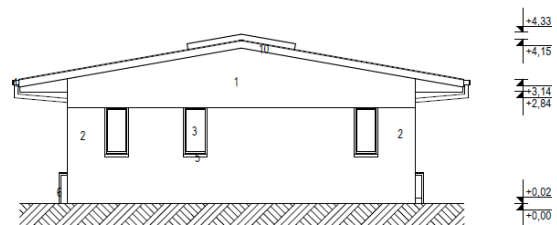


NYUGATI HOMLOKZAT

Felületképzések:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. homlokzati nemesvakolat | - tört fehér |
| 2. homlokzati nemesvakolat | - barna |
| 3. műanyag nyílászárók | - antracit |
| 4. ereszcatorna rendszer | - antracit |
| 5. ablakpárkány | - antracit |
| 6. elárusító asztal | - tölgy színben |
| 7. trapézlemez fedés | - antracit |
| 8. üregkamrás polikarbonát lemez | - fehér |
| 9. acél tartóváz csarnokszerkezet összes eleme | - antracit |
| 10. lemez oromszegély | - antracit |
| 11. faburkolat | - tölgy színben |

DÉLI HOMLOKZAT



KELETI HOMLOKZAT

A módosításhoz kapcsolódó Önkormányzati Képviselő-testületi döntés

Bagamér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

86/2022. (VI.21.) számú Határozata

Bagamér Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a VP6-7.2.1.1-20 kódszámú pályázat keretében megvalósuló - **Termelői piac kialakítása Bagamérban** – elnevezésű nyertes pályázat, támogatói okirat alapján pénzügyileg támogatott pályázatának megvalósíthatósága érdekében a **Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §(1) bekezdés 1.-2. pontja alapján, a 14. pontban foglalt önkormányzati feladat ellátásának biztosítása érdekében** kezdeményezi a HÉSZ módosítását úgy, hogy a „Vt” településközpont vegyes területen lévő telkek teljes mélységét **figyelembe véve tegye lehetővé a beépítési százalék megállapítását.**

Bagamér Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete, a **Kossuth utca - Nagybercsényi utca - Pap sikátor - Bocskai utca által határolt területrészt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.**

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a HÉSZ-nek módosításával és a pályázat megvalósításával kapcsolatos - a településtervezővel és a települési főépítésszel történő - szerződések megkötésére, a tárgyalások lefolytatására, a továbbiakban szükséges döntések meghozatalára és kötelezettségvállalásra.

Határidő.: Azonnal

Felelős.: Erdős Tibor polgármester



/: Nyíri Béla jegyző:/ s.k.

/: Erdős Tibor polgármester:/ s.k.

A kiadmány hitelül:

B a g a m é r, 2022. június 21.


/: Szabóné Farkas Mónika/
jogi referens

Bagamér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

87/2022. (VI.21.) számú Határozata

Bagamér Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakossági beruházásokra figyelemmel támogatja a falusias lakóterületre vonatkozó általános előírás felülvizsgálatát és a szükséges módosítások elvégzését.

Határidő.: Azonnal

Felelős.: Erdős Tibor polgármester


Kmft.

/: Nyíri Béla jegyző:/ s.k.

/: Erdős Tibor polgármester:/ s.k.

A kiadmány hitelül:

B a g a m é r, 2022. június 21.


/: Szabóné Farkas Mónika:/
jogi referens

Bagamér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

105/2022. (VIII.25.) számú Határozata

Bagamér Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a polgármester előterjesztésére a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése, 4. §-a, és 2. számú melléklete, a 266/2006. (XII. 14.) Ö. h. 3./ pontja alapján, figyelemmel az 31/2007. (III.9) Kt. sz. határozatra és a 6/2007. (III.22.) önkormányzati rendeletre

1./ megállapítja, hogy a Bagamér település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2007. (XI.31.) rendeletet (továbbiakban: HÉSZ) 2022 évi folyamatban lévő módosításához a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe tartozik.

2./ Az 1./ pont szerinti településrendezési eszközök módosításának megvalósítását az érintett államigazgatási szervek véleményének figyelembe vételével a **várható környezeti hatásának jelentőségére figyelemmel nem tartja indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre.**

3./ Felkéri a főépítészt, hogy a döntést a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően tegye közzé, valamint az érintett szerveket a döntésről tájékoztassa.

Felelős: Kertész Attila mb. főépítész

Határidő: azonnal




/: Nyíri Béla jegyző:/ s.k.

/: Erdős Tibor polgármester:/ s.k.

A kiadmány hitelül:

B a g a m é r, 2022. Augusztus 25..


/: Szabóné Farkas Mónika/
jogi referens